

ACCUEIL CARNOT

REÇU LE

18 JUL. 2024

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX-EN-PROVENCE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE PERSONNELLE**

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, sis 40 Boulevard Carnot 13100 Aix-en-Provence, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :

Sur la commune d'Aix-en-Provence dans un ensemble immobilier dénommé Les Facultés, 13 Avenue de l'Europe cadastré section CO n°36 pour une superficie de 56 a et 27 ca, du lot suivant :

- Le lot n°1045 consistant en un studio au 5^{ème} étage du Bâtiment D portant le numéro 562 sur le plan, donnant au Sud et composé d'un hall, une pièce, une kitchenette, une salle de bains avec WC et placard, le tout en très mauvais état d'entretien d'une superficie loi Carrez de 23,64 m² et les 163/1000èmes des parties communes générales ;

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 8 octobre 1970 volume 3288 n°1

Modificatif publié le 2 décembre 1971 volume 227 n°20

Modificatif publié le 15 janvier 1973 volume 706 n°12

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits immobiliers dont s'agit ont été acquis par Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI suivant acte reçu par Maître RAYBAUDO, Notaire associé à Aix-en-Provence le 21 juillet 2011 publié au Service de la publicité foncière d'Aix-en-Provence le 9 août 2011 volume 2011 P n°9382.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

en UN SEUL LOT et sur la mise à prix de :

**53 000,00 euros (CINQUANTE TROIS MILLE EUROS)
avec faculté de baisses successives à 40 000,00 euros, puis 20 000,00 euros,
en cas de carence d'enchères.**

vendus aux requêtes poursuites et diligences de :

Maître Eric VERRECCHIA, mandataire judiciaire, liquidateur à la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de **Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI**, demeurant et domicilié en cette qualité à AIX EN PROVENCE (13100) Résidence la Nativité Bâtiment D, 47 Bis A Boulevard Carnot.

Ayant pour avocat Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat inscrit au Barreau d'Aix-en-Provence y demeurant 5 Boulevard du Roi René 13100 Aix-en-Provence, (tél : 04.13.41.53.53 - email : saisie.immobiliere@ctcavocats.fr)

SUR:

Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI

Né le 12 décembre 1982 à PORTO-VECCHIO (2A), célibataire non lié par un pacte civil de solidarité

Demeurant et domicilié Les Terrasses de Mazetta – 3 rue Maréchal Juin 20137 PORTO-VECCHIO

suivant :

jugement rendu le 29 mars 2024 par le Pôle de Proximité du Tribunal Judiciaire d'AJACCIO publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence l le 24 mai 2024 volume 2024 S n°74.

DATE DE LA VENTE :

Il sera procédé à la vente de ce bien, à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, siégeant au palais de Justice sis 40 Boulevard Carnot 13100 Aix-en-Provence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens sus-désignés, le :

LUNDI 14 OCTOBRE 2024 A 9H00

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF :

Il a été dressé un procès-verbal de description en date du 25 avril 2024 par la SELARL CDJ SUD, commissaires de justice associés à Aix-en-Provence.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Il a été établi un rapport de diagnostics techniques en date du 25 avril 2024 par Monsieur Maxime NASRATY.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Les droits immobiliers dont s'agit sont libres de toute occupation.

CLAUSES SPECIALES

I °- L'adjudicataire prendra le bien saisi dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison du mauvais état de l'immeuble et des droits immobiliers vendus, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- Le procès-verbal de description en date du 25 avril 2024 ;
- Le rapport de diagnostics techniques en date du 25 avril 2024 ;
- La grosse du jugement du Pôle de proximité d'AJACCIO du 29 mars 2024 ;
- Le courrier adressé par l'AARPI CTC AVOCATS à la Mairie d'Aix-en-Provence le 1^{er} juillet 2024 ;
- Le courrier adressé par l'AARPI CTC AVOCATS au syndic de copropriété le 17 mai 2024 ;
- La note de renseignements d'urbanisme du 1^{er} juillet 2024 ;
- Le relevé de propriété ;
- Le plan cadastral.

II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

III° - INFORMATION DU SYNDIC DE COPROPRIETE A LA CHARGE DE L'ADJUDICATAIRE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libre de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2374 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

IV. – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L742-14 à L742-19 et R742-27 à R742-52 du Code de la Consommation.

Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le mandataire liquidateur ou la partie saisie pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution

et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le mandataire liquidateur à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le mandataire liquidateur et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat

postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au Barreau de Marseille, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros accompagné d'un justificatif de la provenance des fonds.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 10 – Réitération des enchères

La réitération des enchères est régie par les dispositions des articles R. 322-66 à R. 322-72 du code des procédures civiles d'exécution, sous les réserves qui suivent.

En cas de défaut de consignation du prix de vente ou de justification du paiement des frais taxés et des droits de mutation dans le délai prévu à l'article R. 742-38, le liquidateur enjoint l'adjudicataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'acquitter les sommes restant dues, dans un délai de huit jours, à peine de réitération des enchères.

L'adjudicataire peut contester l'injonction qui lui est faite dans les conditions prévues par l'article R. 322-68 du code des procédures civiles d'exécution, devant le juge chargé des saisies immobilières

A défaut pour l'acquéreur de payer dans le délais de huit jours susvisé le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du liquidateur, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Paiement du prix

Dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, l'adjudicataire consigne à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal courant à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

Dans l'hypothèse où tout ou partie du prix aurait été versé entre les mains de l'Ordre des Avocats, celui-ci devra le transmettre au liquidateur dès l'expiration des délais de bonne fin d'encaissement bancaire, sans intérêt à sa charge, contre le même reçu.

Article 13 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot. Seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

Article 14 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans

le délai imparti, l'avocat du poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 17 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le mandataire liquidateur.

Par application de l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tout occupant de son chef.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 18 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège à compter de la publication du titre de vente.

L'acquéreur conservera cependant à sa charge tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 21 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 22 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et

indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Article 24 – ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat.

Le mandataire liquidateur élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence et ne pourra avoir effet que par signification de constitution aux lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

Article 25 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Pôle de Proximité du Tribunal Judiciaire d'AJACCIO soit :

**53 000,00 euros (CINQUANTE TROIS MILLE EUROS)
avec faculté de baisses successives à 40 000,00 euros, puis 20 000,00 euros,
en cas de carence d'enchères.**

LISTE DES ANNEXES :

- Le procès-verbal de description en date du 25 avril 2024 ;
- Le rapport de diagnostics techniques en date du 25 avril 2024 ;
- La grosse du jugement du Pôle de proximité d'AJACCIO du 29 mars 2024 ;
- Le courrier adressé par l'AARPI CTC AVOCATS à la Mairie d'Aix-en-Provence le 1^{er} juillet 2024 ;
- Le courrier adressé par l'AARPI CTC AVOCATS au syndic de copropriété le 17 mai 2024 ;
- La note de renseignements d'urbanisme du 1^{er} juillet 2024 ;
- Le relevé de propriété ;
- Le plan cadastral.

Cécile BARRA & Alessandro SALVETTI
SELARL CDJ SUD
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

9 Bis Place John REWALD – BP 200
13606 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

455 Promenade des Anglais
06200 NICE

Tel : 06 50 49 17 59
✉ : a.salveti@hdjsud.com



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE VINGT CINQ AVRIL DE DIX HEURES TRENTE
A ONZE HEURES**

A LA REQUETE DE :

Monsieur ERIC VERRECCHIA demeurant 47 Bis A Boulevard Carnot 13100 Aix-en-Provence.
Intervenant à la liquidation de Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI.

EN VERTU :

- 1) D'un jugement rendu par le Juge des Contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire d'Ajaccio, en date du 29 mars 2024.
- 2) Des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître Alessandro SALVETTI, Commissaire de Justice Associé membre de la SELARL CDJ SUD, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence d'AIX EN PROVENCE sis 9 Bis, Place John REWALD et à la Résidence de NICE sis 455 Promenade des Anglais, soussigné,

Certifie et atteste m'être transporté ce jour :

Sur la commune d'Aix-en-Provence :

Ensemble immobilier dénommé les Facultés, 13 Avenue de l'Europe, Cadastéré section CO n°36 – Lot 1045 situé au 5^{ème} étage du Bâtiment D – numéro 562

En présence de :

- Monsieur Bruno VATOVEC, serrurier.
- Monsieur Maxime NASRATY, diagnostiqueur

Préalablement à mes constatations, le « régisseur » me déclare que le syndic est la société NEXITY située au 10 Cours Mirabeau 13100 Aix-en-Provence.

Ce même régisseur me déclare que l'appartement 562 (objet de mes constatations est vide et non occupé depuis de nombreux mois).

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Sur place, je me situe au niveau du logement 562.

Je constate la présence d'une plaque métallique fixée sur la porte du logement.

Je manifeste ma présence pendant de longues minutes, en vain.

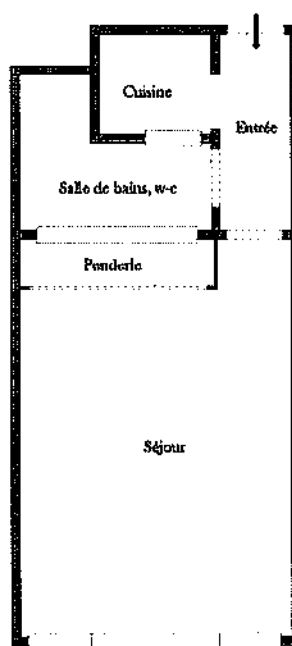
Je demande alors à Monsieur Bruno VATOVEC de procéder à l'enlèvement de cette plaque métallique et à l'ouverture dudit logement.

Une fois les lieux ouverts, je constate que ces derniers sont en très mauvais état et vides de tout occupant.

Je constate la présence de mobilier qui ne présente aucune valeur marchande.

L'appartement est configuré comme suit :

Plan de l'appartement



Rue Le Corbusier

L'encadrement de la porte d'entrée est hors d'usage et présente de nombreuses fissures.
La porte du logement est en très mauvais état.
L'appartement est composé d'une entrée desservant un coin cuisine et une salle de bain qu'une pièce principale.

Je réalise des clichés photographiques à titre d'illustration :









Entrée :

Le parquet au sol de ton gris est en mauvais état et sale et présente de nombreuses traces, boursofflures et cloques. La barre de seuil à l'entrée de la porte est absente. La peinture sur les murs est en très mauvais, sale et noircie par la saleté. Elle présente de nombreuses traces noires, des traces de frottements et des traces de salissures.

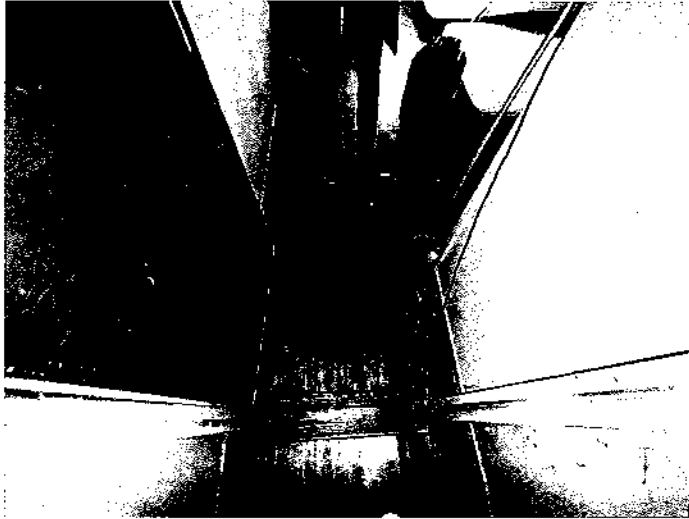
Equipements :

- Un interphone dont seul le socle est présent. Ce dernier est cassé, abîmé et hors d'usage.
- Une rallonge de trois prises murales fixée sur l'encadrement du coin kitchenette hors d'usage qui semble être raccordée au point lumineux présent sur le palier des parties communes.
- Un interrupteur hors d'usage et sale.

Je réalise des clichés photographiques à titre d'illustration :







Coin kitchenette :

L'accès s'effectue depuis la droite de l'entrée par deux portes battantes hors d'usage et sales.

Le revêtement au sol est hors d'usage et sale.

La peinture sur les murs est hors d'usage et sale. Elle présente de nombreuses traces.

La crédence murale est hors d'usage et sale.

Ce coin cuisine est équipé :

- D'un évier à un bac en inox avec paillasse et plaque deux feux électriques. L'ensemble est en mauvais état et hors d'usage. L'évier est rempli de vaisselle.
- Un placard à deux portes en soubassement de l'évier dont une porte est manquante. Ce placard est sale, cassé et hors d'usage.
- D'un néon hors d'usage et cassé.
- D'un micro-ondes sale et hors d'usage.
- Un ensemble de placards hauts à trois portes avec étagères à l'intérieur. L'ensemble est en état d'usage. De la vaisselle est présente dans ces placards.

Je réalise des clichés photographiques à titre d'illustration :









Salle de bains :

L'accès s'effectue depuis la droite de l'entrée par une porte simple battant avec poignée béquille hors d'usage et sale.

Le revêtement au sol est hors d'usage et sale.

Le carrelage mural sur les murs est à l'état d'usage et sale. La peinture bleue sur les murs dans le coin toilettes est hors d'usage et sale. Un trou énorme est présent au-dessus des toilettes laissant apparaître la tuyauterie de la chasse d'eau.

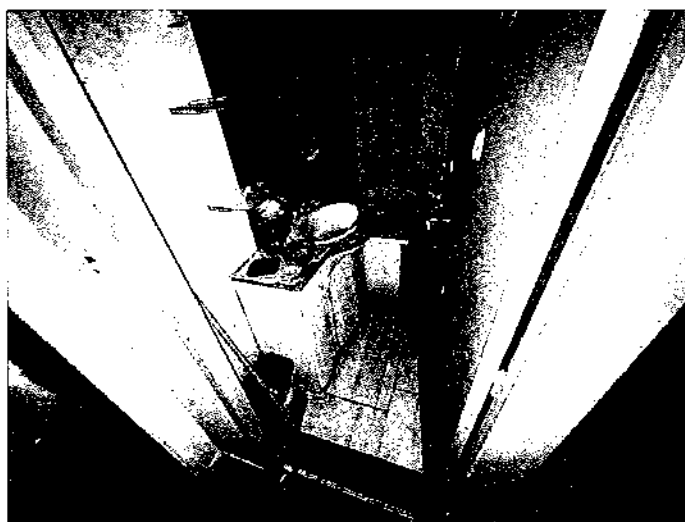
La peinture au plafond est hors d'usage et sale.

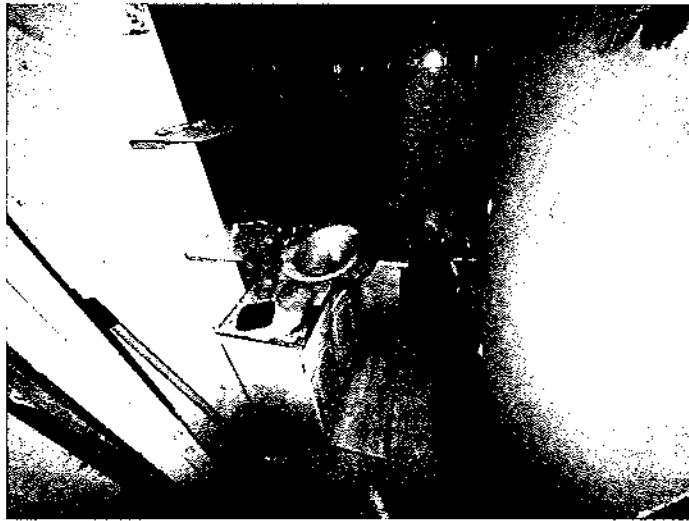
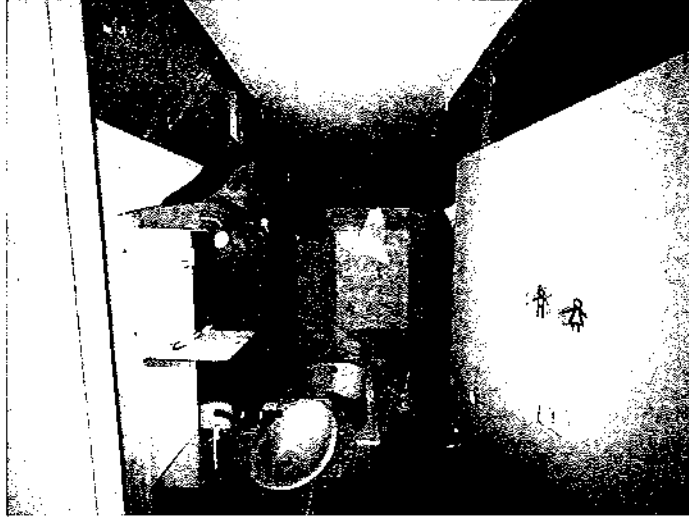
De nombreuses toiles d'araignées sont présentes dans cette pièce.

Equipements :

- Une baignoire hors d'usage et sale.
- Un meuble vasque avec lavabo et robinet mélangeur eau chaude, eau froide hors d'usage. Le plan de toilettes entourant le lavabo est cassé, hors d'usage et sale.
- Un bidet hors d'usage et sale sur lequel repose un WC à l'envers.
- Un toilette hors d'usage, cassé, sale et dont l'abattant est cassé et posé sur le sol.

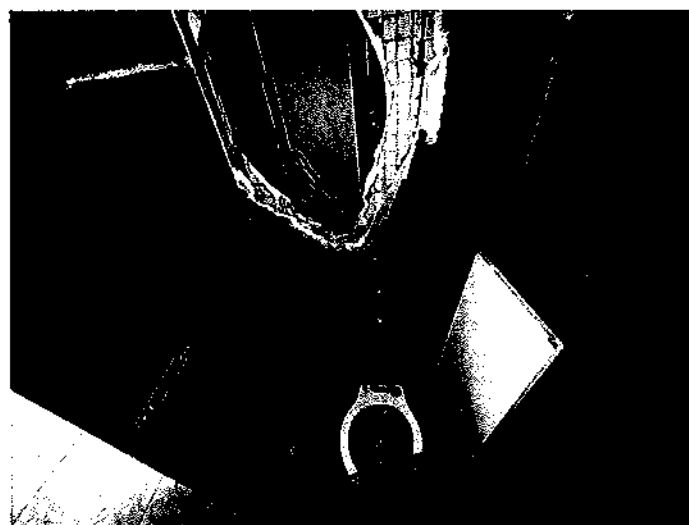
Je réalise des clichés photographiques à titre d'illustration :

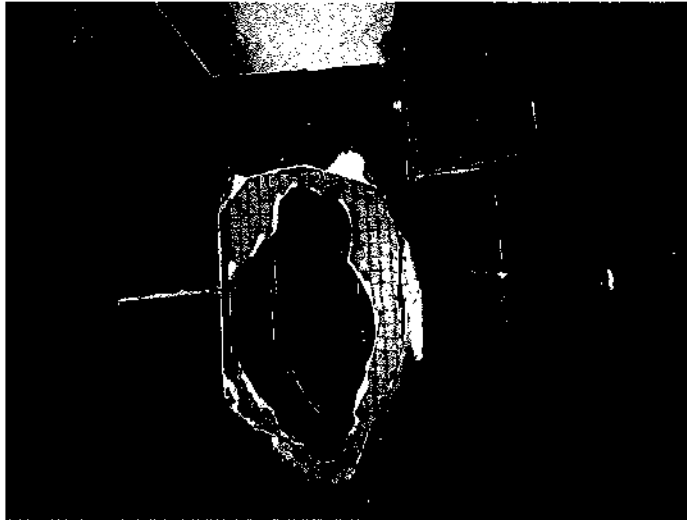












Pièce vivre :

L'accès s'effectue depuis l'entrée par une porte simple battant hors d'usage et sale.

Le sol est hors d'usage et sale.

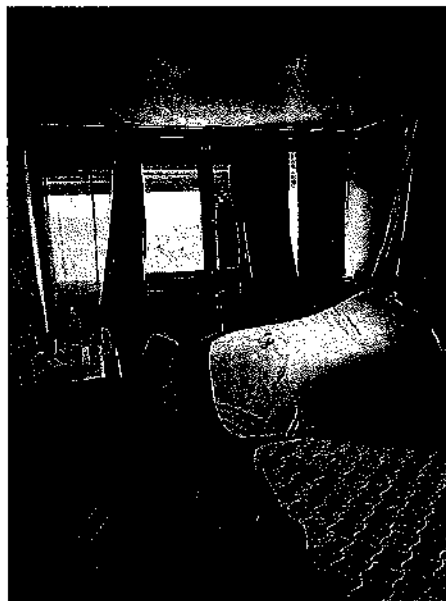
La tapisserie sur les murs est en très mauvais état, hors d'usage présentant de nombreux coups, des traces de salissures, de frottements et des impacts. Elle est décollée et arrachée par endroits. La peinture blanche au plafond est en très mauvais état, hors d'usage

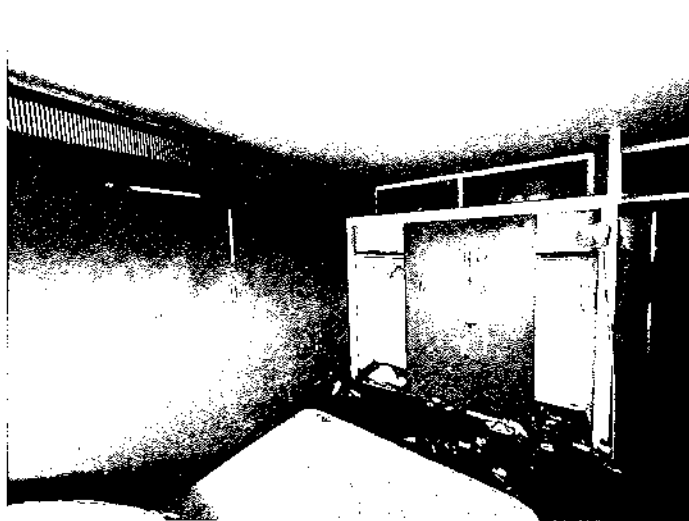
La fenêtre à deux vantaux avec imposte vitrée en partie droite et en partie gauche. Le vitrage du vantail de droite est cassé et est recouvert d'adhésif.

Du mobilier est présent dans les lieux cassé, abîmé, hors d'usage et sans valeur marchande.











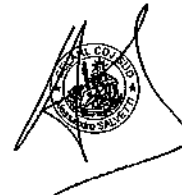
Mes constatations terminées, je me suis retiré.

J'annexe au présent acte les diagnostics établis.

Et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

| Coût de l'acte | |
|--|---------------------|
| Les articles font référence au Code de Commerce | |
| Émoluments (Art A.44-10) | 219.16 € |
| Déplacement (Art R. 44-48) | 7,67 € |
| Sous total HT | 226.83 € |
| TVA à 20% | 45.37 € |
| TOTAL TTC | 272.20 € TTC |

Me Alessandro SALVETTI
Commissaire de Justice Associé





Maxime NASRATY

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Numéro de dossier : 8712MNL
Date du repérage : 25/04/2024



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|---|---|---|---|--|---|--|---|--|--|------------------------------------|--|--|---|---|---|--------------------------------|--|---|---|---|--|--|
| <p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Bouches-du-Rhône Adresse : Résidence Les Facultés, bât. D 33, avenue de l'Europe Commune : 13090 AIX EN PROVENCE Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 36 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement n° 562, au 5ème étage, Lot numéro 1045, Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 1045)</p> | <p>Désignation du propriétaire</p> <p>Nom et prénom : ... Monsieur André PAGGIOLU- CICCARELLI Adresse : Résidence U Sapgnu, n° 37 20137 PORTO VECCHIO</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Objet de la mission :</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dossier Technique Amlante</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Constat amlante avant-vente</td> <td><input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)</td> <td><input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dossier amlante Parties Privatives</td> <td><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Diag amlante avant travaux</td> <td><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)</td> <td><input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Diag amlante avant démolition</td> <td><input type="checkbox"/> Diag Assainissement</td> <td><input type="checkbox"/> Ascenseur</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</td> <td><input type="checkbox"/> Sécurité piscines</td> <td><input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Etat parasitaire</td> <td><input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz</td> <td><input type="checkbox"/> Radon</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions</td> <td><input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau</td> <td><input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Etat des lieux</td> <td><input type="checkbox"/> Sécurité Incendie</td> <td></td> </tr> </table> | | <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amlante | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques | <input checked="" type="checkbox"/> Constat amlante avant-vente | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU) | <input type="checkbox"/> Dossier amlante Parties Privatives | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique | <input type="checkbox"/> Diag amlante avant travaux | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro | <input type="checkbox"/> Diag amlante avant démolition | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement | <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller) | <input type="checkbox"/> Etat parasitaire | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz | <input type="checkbox"/> Radon | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés | <input type="checkbox"/> Etat des lieux | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie | |
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amlante | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amlante avant-vente | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Dossier amlante Parties Privatives | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Diag amlante avant travaux | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Diag amlante avant démolition | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement | <input type="checkbox"/> Ascenseur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz | <input type="checkbox"/> Radon | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Dossier n° 8712MINI

SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés. Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

| Désignation du ou des bâtiments | |
|--|--|
| <p>Localisation du ou des bâtiments : Adresse :Résidence Les Facultés, bât. D 33, avenue de l'Europe Commune :13090 AIX EN PROVENCE Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 36 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement n° 362, au 5ème étage, Lot numéro 1045, Périmètre de repérage :Parties privatives (Lot 1045)</p> | |
| Prévisions | Conclusions |
| Etat Amiante | Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. |
| Etat Termites | Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites. |
| Etat des Risques et Pollutions | <p>L'Etat des Risques délivré par Cabinet Maxime NASRATY en date du 02/05/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13001-06 en date du 31/08/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 27/06/2012. Zone faiblement à moyennement exposée (B2) Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.- Le Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 30/03/2021. A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. <p>Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs Immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.</p> <p>Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.</p> <p>En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.</p> <p>* L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p> |
| DPE | Les relevés pour l'établissement de DPE ont été effectués sur le site. En l'absence de données relatives au système de chauffage collectif, l'estimation des consommations d'énergie n'a pu être réalisée (En attente des rapports de syndic). |
| Electricité | L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées. |
| Mesurage (surface Loi Carrez) | Superficie Loi Carrez totale : 23,64 m² |

| | | |
|---|-------------------------------------|-------------|
|  Maxima NASRATY | Certificat de Surface Carrez | N° 8712AINL |
|---|-------------------------------------|-------------|

| |
|-------------------------------------|
| Détail des surfaces mesurées |
|-------------------------------------|

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

| Parties de l'immeuble bâtis visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface hors Carrez | Motif de non prise en compte |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Appartement - Entrée | 2,18 | - | |
| Appartement - Séjour | 16,37 | - | |
| Appartement - Salle de bains, w-c | 3,35 | - | |
| Appartement - Coin cuisine | 1,74 | - | |
| TOTAL | 23,64 | - | |

| |
|--|
| Surface loi Carrez totale : 23,64 m² (vingt-trois mètres carrés soixante-quatre) |
|--|

| |
|----------------------------------|
| Moyens de mesure utilisés |
|----------------------------------|

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

| |
|---|
| Conditions particulières d'exécution |
|---|

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

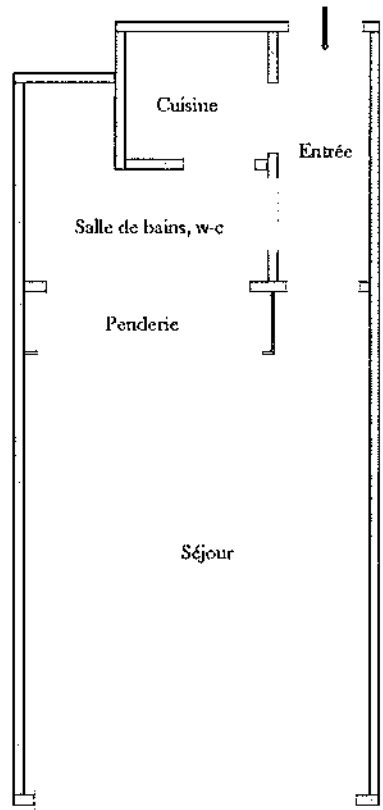
Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un Immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.



Rue Le Corbusier

| | | |
|--|--------------------------------------|------------|
|  Maxime NASRATY | <h2>Constat de Repérage Amiante</h2> | N° 8712MNL |
|--|--------------------------------------|------------|

Rapport de mission de repérage des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 8712MNL
Date du repérage : 25/04/2024

| | |
|--|---|
| Références réglementaires et normatives | |
| Textes réglementaires | Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique ; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015. |
| Norme(s) utilisée(s) | Norme NF X 46-020 d'août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Immeuble, bâti visité | |
| Adresse | Rue : Résidence Les Facultés, bât. D 33, avenue de l'Europe Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Appartement n° 562, au 5ème étage, Lot numéro 1045, Code postal, ville : . 13090 AIX EN PROVENCE Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 36 |
| Périmètre de repérage : | Parties privatives (Lot 1045) |
| Type de logement : | Appartement - T1 |
| Fonction principale du bâtiment : | Habitation (partie privative d'immeuble) |
| Date de construction : | 1971 |

| | |
|--|--|
| Le propriétaire et le donneur d'ordre | |
| Le(s) propriétaire(s) : | Nom et prénom : Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI Adresse : Résidence U Sappnu, n° 37 20137 PORTO VECCHIO |
| Le donneur d'ordre | Nom et prénom : SELARL CDJ SUD - Cécile BARRA - Alessandro SALVETTI Adresse : Commissaires de Justice Associés 5, place John Rewald 13100 AIX EN PROVENCE |

| | | | | |
|---|-------------------|-----------------------|---|---|
| Le(s) signataire(s) | | | | |
| | NOM Prénom | Fonction | Organisme certification | Détail de la certification |
| Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage | NASRATY Maxime | Opérateur de repérage | SOCOTEC Certification France 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX | Obtention : 29/10/2022 Échéance : 28/10/2029 N° de certification : DTI / 0710-017 |
| Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport | | | | |
| Raison sociale de l'entreprise : Cabinet Maxime NASRATY (Numéro SIRET : 424 418 754 00018) Adresse : 35, cours Pierre Puget, 13006 MARSEILLE Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 808108927 / 30/09/2024 | | | | |

| | |
|--|--|
| Le rapport de repérage | |
| Date d'émission du rapport de repérage : 25/04/2024, remis au propriétaire le 25/04/2024 | |
| Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses | |
| Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 11 pages | |

| |
|--------------|
| Date : |
|--------------|

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

| |
|--------------------------|
| Date de validité : |
|--------------------------|


Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

- 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.**
- 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

| Localisation | Parties du local | Raison |
|--------------|------------------|--------|
| Néant | - | |

| |
|--------------------------|
| Date de validité : |
|--------------------------|

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse :
Numéro de l'accréditation Cofrac :

| | | |
|---|------------------------------------|------------|
|  Maxime NASRATY | Constat de Repérage Amiante | N° S712MMI |
|---|------------------------------------|------------|

Descriptif des pièces visitées

| Localisation | Description |
|-----------------------------------|--|
| Appartement - Entrée | Sol : PVC Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois et Peinture |
| Appartement - Séjour | Sol : PVC Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : PVC Porte : Bois et Peinture |
| Appartement - Salle de bains, w-c | Sol : PVC Mur : Plâtre et Peinture Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture |
| Appartement - Coin cuisine | Sol : PVC Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : Bois et Peinture Huisseries de Porte : Bois et Peinture |

| |
|-------------------------------------|
| 4.1 Bilan de l'analyse documentaire |
|-------------------------------------|

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

| Documents demandés | Documents remis |
|---|-----------------|
| Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés | - |
| Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place | - |
| Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité | - |

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 25/04/2024
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 25/04/2024
Heure d'arrivée : 10 h 30
Durée du repérage :
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Maître Alessandro SALVETTI - Commissaire de Justice


4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

| Observations | Oui | Non | Sans Objet |
|--|-----|-----|------------|
| Plan de prévention réalisé avant intervention sur site | - | - | X |
| Vide sanitaire accessible | | | X |
| Combles ou toiture accessibles et visitables | | | X |

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

| | | |
|---|------------------------------------|------------|
|  Maxime NASRATY | Constat de Repérage Amiante | N° 8712MNL |
|---|------------------------------------|------------|

| |
|---|
| 5. Liste des matériaux détectés au repérage |
|---|

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

| Localisation | Identifiant + Description | Conclusion (justification) | Etat de conservation** et préconisations* |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Néant | - | | |

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
 ** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant | - |

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

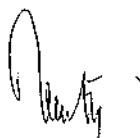
| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant | - |

| |
|----------------|
| 6. Conclusions |
|----------------|

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC Certification France** 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à MARSEILLE, le 25/04/2024

NASRATY Maxime
 Diagnostiqueur Certifié





Maxime NASRATY

Constat de Repérage Amiante

N° 8712MNL

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 8712MNL

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésotéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épandements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

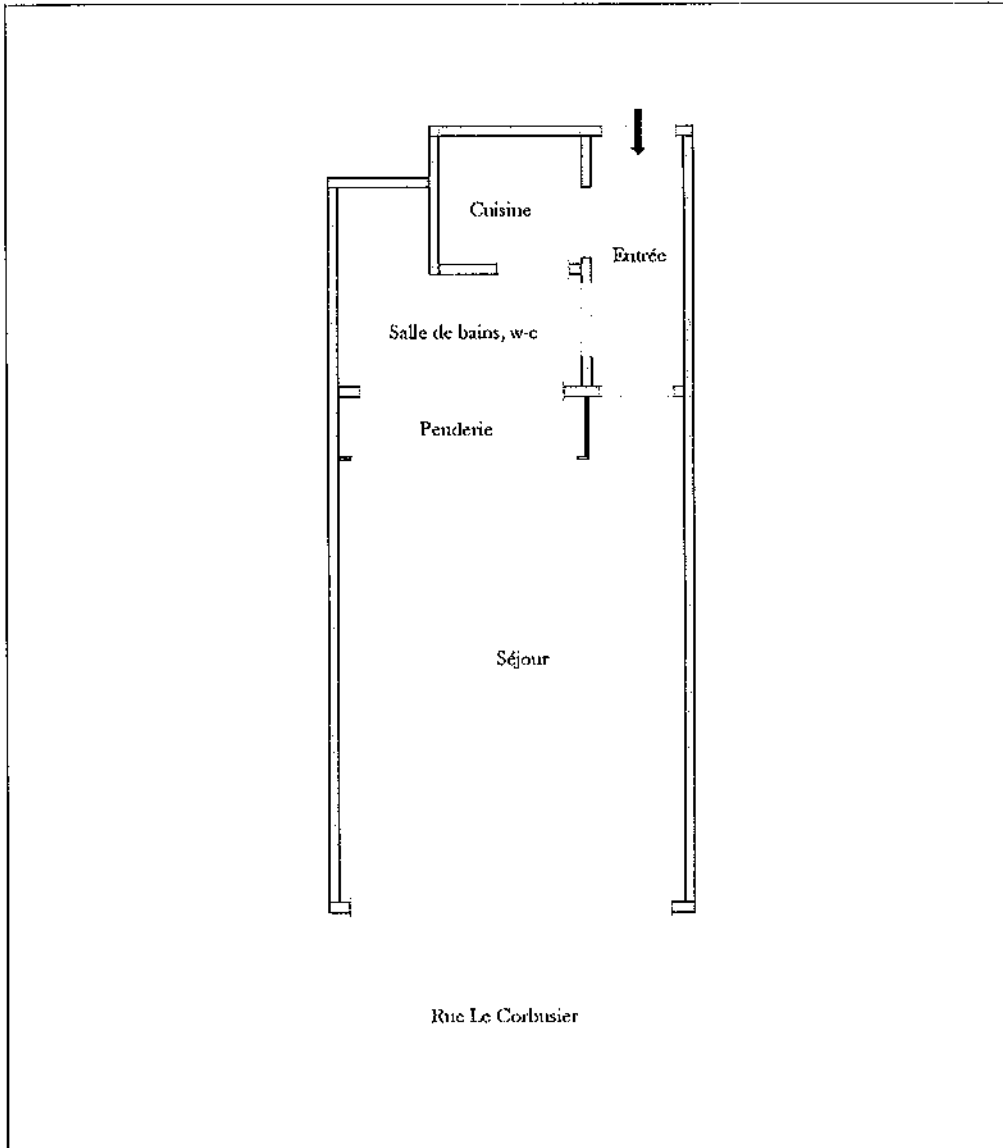
- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Recommandations générales de sécurité




Maxime NASRATY

Constat de Repérage Amiante

N° 8712MINI

diagnostic de repérage de l'amiante

| | | |
|---|------------------------------------|-------------|
|  Maxime NASRATY | Constat de Repérage Amiante | N° 8712MINI |
|---|------------------------------------|-------------|

| |
|----------------------------------|
| Adresse : Numéro : Ville : |
|----------------------------------|

Identification des prélèvements :

| Identifiant et prélèvement | Localisation | Composant de la construction | Parties du composant | Description |
|----------------------------|--------------|------------------------------|----------------------|-------------|
| - | - | - | - | - |

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

| |
|--|
| Date d'expiration de la validité de l'état de conservation des matériaux ou produits de la liste A : |
|--|

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A
1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

| Fort | Moyen | Faible |
|--|---|---|
| 1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante. | 1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux). | 1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante. |

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

| Fort | Moyen | Faible |
|---|---|---|
| L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...). | L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...). | L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives. |

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B
1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

| Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation | Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation | Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation |
|---|--|---|
| L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau. | L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau. | L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau. |

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.



Constat de Repérage Amiante

N° 8713111

L'évaluation du risque de **dégradation** lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

1.4 - Annexes - Conséquences réglementaires et recommandations :

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-26 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :



Maxime NASRATY

Constat de Repérage Amiante

N° 8712MNL

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoissièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

Prévention des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre International de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre l'exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoissièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.



4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifié. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



Maxime NASRATY

Etat Relatif à la Présence de Termites

N° 8712MNL

Rapport de l'Etat Relatif à la Présence de Termites dans le Bâtiment

Numéro de dossier : 8712MNL
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
 Date du repérage : 25/04/2024
 Heure d'arrivée : 10 h 30
 Temps passé sur site :

| |
|--|
| <p>A. - Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Résidence Les Facultés, bât. D 33, avenue de l'Europe Commune : 13090 AIX EN PROVENCE Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement n° 562, au 5^{ème} étage, Lot numéro 1045, Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 36 Informations collectées auprès du donneur d'ordre : <input type="checkbox"/> Présence de traitements antérieurs contre les termites <input type="checkbox"/> Présence de termites dans le bâtiment <input type="checkbox"/> Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 03/11/2006</p> <p>Documents fournis : Néant Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage : Habitation (partie privative d'immeuble) Parties privatives (Lot 1045) Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral. Arrêté préfectoral : 19-Juil-01</p> |
| <p>B. - Désignation du client</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI Adresse : Résidence U Sapgnu, n° 37 20137 PORTO VECCHIO Si le client n'est pas le donneur d'ordre : Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre Nom et prénom : SELARL CDI SUD - Cécile BARRA - Alessandro SALVETTI Adresse : Commissaires de Justice Associés 5, place John Rewald 13100 AIX EN PROVENCE</p> |
| <p>C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p><i>Identité de l'opérateur de diagnostic :</i> Nom et prénom : NASRATY Maxime Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet Maxime NASRATY Adresse : 35, cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE Numéro SIRET : 424 418 754 00018 Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 808108927 / 30/09/2024 Certification de compétence DTI / 0710-017 délivrée par : SOCOTEC Certification France, le 03/10/2022</p> |

| | | |
|---|---|-------------|
|  Maxime NASRATY | Etat Relatif à la Présence de Termites | N° 8712AAMI |
|---|---|-------------|

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

| Bâtiments et parties de bâtiments visités (1) | Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2) | Résultats du diagnostic d'infestation (3) |
|---|---|---|
| Appartement | | |
| Entrée | Sol - PVC | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - Bois et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Séjour | Sol - PVC | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Fenêtre - PVC | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - Bois et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Salle de bains, w-c | Sol - PVC | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Plâtre et Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Fenêtre - Bois et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - Bois et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Coin cuisine | Sol - PVC | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Plâtre et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Fenêtre - Bois et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Huissieries de Porte - Bois et Peinture | Absence d'indices d'infestation de termites |

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartient au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,



Maxime NASRATY

Etat Relatif à la Présence de Termites

N° 8713MNL

- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bords et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

| Localisation | Liste des ouvrages, parties d'ouvrages | Motif |
|--------------|--|-------|
| Néant | - | |

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

| Localisation | Liste des ouvrages, parties d'ouvrages | Observations et constatations diverses |
|--------------|--|--|
| Néant | - | |

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maître Alessandro SALVETTI - Commissaire de Justice

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant



Maxime NASRATY

Etat Relatif à la Présence de Termites

N° 8712MNL

3, - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.info-certif.fr)

Visite effectuée le 25/04/2024.
Fait à MARSEILLE, le 25/04/2024

NASRATY Maxime
Diagnosticneur Certifié

| | | |
|---|--|------------|
|  Maxime NASRATY | Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité | n° 8712MNL |
|---|--|------------|

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visibles, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être réparés, notamment :

- > les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- > les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- > inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

| Domaines | Anomalies |
|--|---|
| 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité | Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade. |
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre | Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. |
| 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit | Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux). Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. Remarques : Notamment les douilles de chantier |



Maxime NASRATY

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

n° 8712MNL

| Domaines | Anomalies |
|---|--|
| 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire | Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liés aux zones). Remarques : Présence de conducteurs actifs dénudés |
| 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs | L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Notamment les socles de prise de courant et les interrupteurs. |
| | L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. |
| | L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. |
| 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage | L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de douilles de chantier et de dominos en montage apparent |
| 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs | Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. |

Anomalies relatives aux installations particulières :

- Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- Piscine privée, ou bassin de fontaine

| Domaines | Anomalies relatives aux installations particulières |
|----------|---|
| Néant | - |

Informations complémentaires :

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

| Domaines | Informations complémentaires |
|--|--|
| IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA |
| | Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur |
| | Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm. |

| | | |
|---|--|------------|
|  Maxime NASRATY | Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité | n° 8712MNL |
|---|--|------------|

6. - Averissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| Domaines | Points de contrôle |
|---|--|
| 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité | Coupe de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation | Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. Bouton test Point à vérifier : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre | Résistance Point à vérifier : Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) Motifs : Installations non alimentées |
| 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit | Emplacement Point à vérifier : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire | Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas apparente. Mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas apparente. |

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant



Maxime NASRATY

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

n° 8712MNL

7.3. Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de prévention

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

L'installation électrique, placée en amont du disjoncteur de branchement et dans la partie privative, présente des parties actives sous tension accessibles ; il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau public de distribution.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.info-certif.fr)**

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **25/04/2024**
Etat rédigé à **MARSEILLE**, le **25/04/2024**

NASRATY Maxime

Diagnosticheur Certifié

| | | |
|---|--|------------|
|  Maxime NASRATY | Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité | n° 8712MNL |
|---|--|------------|

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

| Objectif des dispositions et description des risques encourus |
|--|
| <p>Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p> |
| <p>Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> |
| <p>Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> |
| <p>Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p> |
| <p>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégiée, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> |
| <p>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> |
| <p>Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> |
| <p>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> |
| <p>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p> |
| <p>Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> |

Informations complémentaires

| Objectif des dispositions et description des risques encourus |
|---|
| <p>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> |
| <p>Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p> |
| <p>Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des Rêch mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p> |



Maxime NASRATY

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

n° 8712MNL

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi Il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (Incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, Il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE
PROFESSIONNELLE**

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Cabinet MAXIME NASRATY
35 cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Siret n°424 418 754 00018

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808 / 808108927.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Diagnostic Assainissement autonome et collectif
Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)
Diagnostic Accessibilité Handicapé (Hors ERP)
Diagnostic amiante avant travaux/démolition sans préconsolidation de travaux NF X46-020 (articles R4412-140 à R4412-142 du Code du travail – article R1334-27 CSP – arrêté du 26 juin 2013)
Diagnostic amiante avant-vente et avant location
Diagnostic de performance énergétique (DPE)
Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
Diagnostic de l'état des installations de gaz uniquement dans le cadre du ODT
Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic monoxyde de carbone
Diagnostic Radon
Diagnostic sécurité piscine
Diagnostic termites
Dossier technique amiante (DTA)
Diagnostic état de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)

Diagnostic Etats des lieux localifs
Diagnostic Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic Millèmes de copropriété et tantième de charges de copropriété
Certificat de norme d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné et/ou d'un prêt à taux zéro
Diagnostic recherche de plomb avant travaux/démolition (art R1334-12 et R1334-8 du CSP – Article R4412 du Code du travail)
Diagnostic acoustique
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux – ERP en milieu non industriel (Exclusion des diagnostics en milieu industriel)
Diagnostic humidité
Vérification des équipements et installations incendie (hors Art R123-43 CCH et arrêté du 25/06/1980) (Hors ERP)
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
Certificat de décence (loi SRU 2000-1208 SRU du 13/12/2000)
Diagnostic Etat des risques et pollutions (ERP)
Etat Parasitaire

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2023 au 30/09/2024.

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 808108927), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.



SOCOTEC

CERTIFICAT

N° DT1/0710-017

Certifié par la présente que :

MAXIME NASRATY

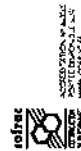
a passé avec succès les examens relatifs à la certification de ses compétences

| DOMAINE TECHNIQUE | INTITULE DU(DES) TYPE(S) DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER | DEBUT DE VALIDITE | FIN DE VALIDITE |
|-------------------|--|-------------------|-----------------|
| AUJANTE | Missions de repérage des matériaux et produits les classés A et B et évaluation, performance de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mission | 29/10/2022 | 29/10/2029 |
| CREP | Constat de risque d'effondrement de plancher (CREP) | 03/10/2022 | 02/10/2029 |
| DPE - éolindors | Diagnostic de performance énergétique éolindors individuel et de la partie des bâtiments à usage collectif éolindors et des installations de chauffage central | 27/07/2024 | 27/07/2031 |
| ELECTRICITE | Etat des installations électriques d'éclairage | 06/11/2022 | 05/11/2029 |
| GAZ | Etat des installations électriques de gaz | 06/11/2022 | 05/11/2029 |
| TERMITES MÉTHOSES | Etat relatif à la présence de termites dans un bâtiment en bois | 03/10/2022 | 02/10/2029 |

Le présent certificat est délivré en vertu de la norme NF S 89-010, sous réserve de la vérification de la conformité des données déclarées.

Déposé le 20/10/2023

Thomas Hennin, Directeur opérationnel



Le présent certificat est délivré en vertu de la norme NF S 89-010, sous réserve de la vérification de la conformité des données déclarées.



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° 8712MNL relatif à l'immeuble bâti visité situé au :
 Résidence Les Facultés, bât. D
 33, avenue de l'Europe - 13090 AIX EN PROVENCE
 Appartement n° 562, au 5ème étage, Lot numéro 1045,

Je soussigné, NASRATY Maxime, technicien diagnostiqueur pour la société Cabinet Maxime NASRATY atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

| Prestations | Nom du diagnostiqueur | Entreprise de certification | N° Certification | Echéance certif |
|-------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|--|
| Amiante | NASRATY Maxime | SOCOTEC CERTIFICATION | DTI / 0710-017 | 28/10/2029 (Date d'obtention : 29/10/2022) |
| Plomb | NASRATY Maxime | SOCOTEC CERTIFICATION | DTI / 0710-017 | 02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022) |
| Termites | NASRATY Maxime | SOCOTEC CERTIFICATION | DTI / 0710-017 | 02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022) |
| Gaz | NASRATY Maxime | SOCOTEC CERTIFICATION | DTI / 0710-017 | 05/11/2029 (Date d'obtention : 06/11/2022) |
| DPE | NASRATY Maxime | SOCOTEC CERTIFICATION | DTI / 0710-017 | 02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022) |
| Electricité | NASRATY Maxime | SOCOTEC CERTIFICATION | DTI / 0710-017 | 21/01/2031 (Date d'obtention : 22/01/2024) |

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 808108927 valable jusqu'au 30/09/2024) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à MARSEILLE, le 25/04/2024

Maxime NASRATY

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 6712MNL
 Réalisé par Maxime NASRATY
 Pour le compte de Cabinet Maxime NASRATY

Date de réalisation : 2 mai 2024 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° IAL-13001-06 du 31 août 2021.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 Résidence Les Facultés, bât. D - 33, avenue de l'Europe
 13090 Aix-en-Provence

Référence(s) cadastrale(s):
 CO0036

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
 Monsieur Andre PAGGIOLU-CICCARELLI
 Acquéreur



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

| Etat des Risques et Pollutions (ERP) | | | | | | |
|--|---|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Votre commune | | | | Votre Immeuble | | |
| Type | Nature du risque | Etat de la procédure | Date | Concerné | Travaux | Réf. |
| PPRn | Mouvement de terrain Sécheresse et déshydratation... | approuvé | 27/06/2012 | oui | non | p.3 |
| PPRn | Inondation Par une crue (débordement de cours... | approuvé | 02/03/2020 | non | non | p.3 |
| PPRn | Fu de forêt | prescrit | 30/03/2021 | oui | non | p.4 |
| PPRn | Mouvement de terrain Localisé (local) du type... | approuvé | 17/03/2001 | non | non | p.5 |
| (1) SIS | Pollution des sols | approuvé | 16/10/2019 | non | - | p.5 |
| Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (2) | | | | oui | - | - |
| Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert (3) | | | | non | - | - |
| Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lie au recet du trait de côté. | | | | | | |

| Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails |
|--|----------|-----------------------------|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles | Oui | Aléa Fort |
| Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾ | Non | - |
| Basias, Basol, Icpé | Oui | 21 sites* à - de 500 mètres |

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'information sur les sols.







(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1256 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel moyen du territoire français définies à l'article R.1332-26 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-exposition-bruit-pub>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Afin d'en, les informations contenues d'ici ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

| Etat des risques complémentaires (Géorisques) | | |
|---|---|---|
| Risques | Concerné | Détails |
|  Inondation | TRI : Territoire à Risque important d'Inondation | Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i> |
| | AZI : Atlas des Zones Inondables | Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i> |
| | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i> |
| | Remontées de nappes | Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i> |
|  Installation nucléaire | Non | |
|  Mouvement de terrain | Oui | <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.</i> |
|  Pollution des sols, des eaux ou de l'air | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués | Non |
| | BASIAS : Sites industriels et activités de service | Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i> |
| | ICPE : Installations Industrielles | Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i> |
|  Cavités souterraines | Non | |
|  Canalisation TMD | Non | |

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Synthèses..... | 1 |
| Imprimé officiel..... | 5 |
| Localisation sur cartographie des fisques..... | 6 |
| Procédures ne concernant pas l'immeuble..... | 8 |
| Déclaration de sinistres indemnisés..... | 9 |
| Argiles - Information relative aux travaux non réalisés..... | 10 |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... | 11 |
| Annexes..... | 12 |



État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe à un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors du rattachement de la promesse de vente, du contrat d'affranchissement, de l'acte d'authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 02/05/2024

Parcelles : CC0036
Résidence Les Facultés, bât. D - 33, avenue de l'Europe 13090 Aix-en-Provence

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques pris en compte sont ceux d'une procédure PPRn au niveau communal)

Inondation Crues étiennes Retenues de montagne Sécheresses Avalanches
 Mouvements de terrain Mt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un ou des PPRn oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRn ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé non

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques pris en compte sont ceux d'une procédure PPRm au niveau communal)

Risque arsénic Affaiblissement Effondrement Tassement Emission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un ou des PPRm oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRm ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques pris en compte sont ceux d'une procédure PPRT au niveau communal)

Risque industriel Effet d'empyrement Effet toxique

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaçement oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription oui non

Si la notice ou le contenu d'un règlement des risques prescrits ont été réalisés oui non

Si le lotissement est conforme par un règlement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé à titre que bien immobilier, probabilité et caractère, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

Le règlement des risques prescrits est en cours de réalisation

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismologique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5

zone 1 : Très faible ; zone 2 : Faible ; zone 3 : Modérée ; zone 4 : Moyenne ; zone 5 : Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3

zone 1 : Faible ; zone 2 : Faible avec facteur de transfert ; zone 3 : Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe NNT (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe NNT* oui non

* à compléter par le vendeur/bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non

Selon les informations à disposition par l'arrêté préfectoral du 16/07/19 relatif aux SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'autorité oui non

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui non

L'immeuble est occupé par un édifice en état d'entretien et de remise en état à réaliser oui non

à compléter par le vendeur/bailleur

Parties concernées

Vendeur : Monsieur André PAGGIOLI-CICCARELLI à le

Acquéreur : à le

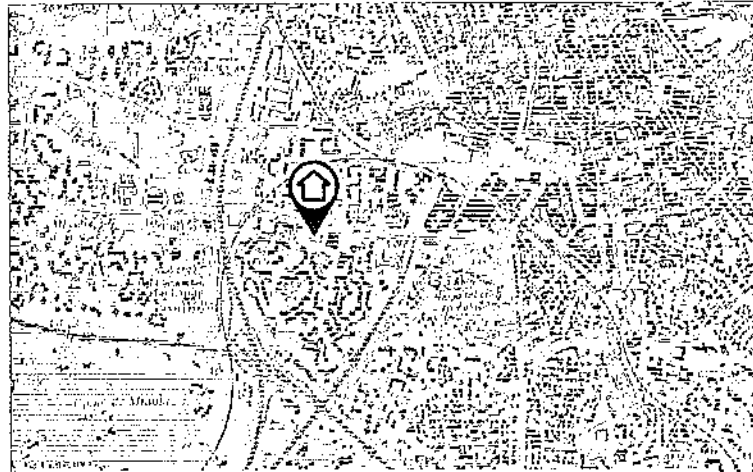
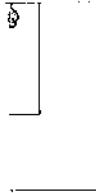
À selon la réglementation d'information réglementaire applicable, les données précitées doivent être signalées dans les documents de vente ou de location des biens immobiliers, et sont plus détaillées sur cet état.

Mouvement de terrain

Concerné*

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/06/2012

* Zone faiblement à moyennement exposée (B2)



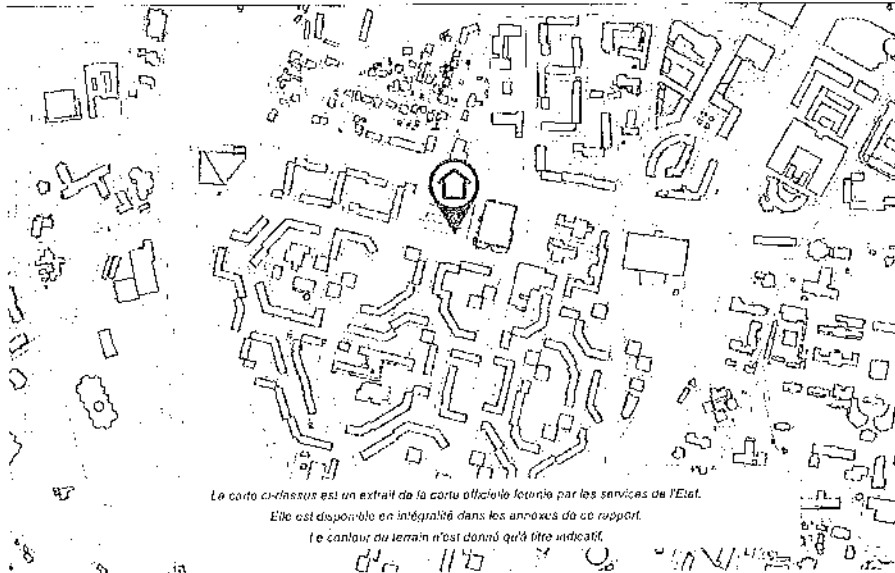
*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
 Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.
 A ce jour, les services de l'Etat en charge de cette information n'ont pas encore mis à disposition la dernière cartographie valide.
 Dès sa mise à disposition, vous serez informé et aurez la possibilité de mettre à jour votre ERP.*

Inondation

Non concerné*

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 02/03/2020

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
 Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.*



Mairie MARSAILLY

2 mai 2024
Résidence Les Facultés, bât. D - 33, avenue de l'Europe
13090 Aix-en-Provence

77

RAF, 8712MML - Page 7/18

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, prescrit le 30/03/2021

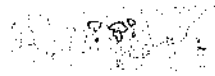
Concerné*

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*

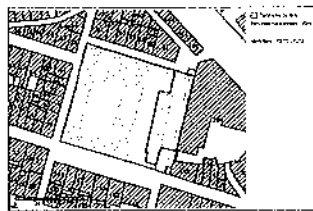
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn Localisé (fontis) du à des cavités anthropiques, approuvé le 17/05/2001



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/10/2019



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 13/06/2023 | 14/06/2023 | 28/12/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 01/11/2022 | 01/11/2022 | 08/02/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2022 | 30/09/2022 | 03/05/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 03/10/2021 | 05/10/2021 | 17/10/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 01/12/2019 | 01/12/2019 | 13/03/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2019 | 30/06/2019 | 12/06/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2017 | 31/12/2017 | 27/07/2018 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2016 | 30/09/2016 | 01/09/2017 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 14/12/2008 | 15/12/2008 | 23/04/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2007 | 30/09/2007 | 13/08/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2007 | 31/03/2007 | 13/08/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/10/2006 | 31/03/2006 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 10/09/2005 | 10/09/2005 | 14/10/2005 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/10/2005 | 31/03/2005 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 01/12/2003 | 02/12/2003 | 13/12/2003 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2002 | 30/09/2002 | 01/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 07/09/1998 | 07/09/1998 | 13/01/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/1998 | 30/05/1998 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/11/1994 | 08/11/1994 | 25/11/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/01/1994 | 18/01/1994 | 10/02/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 22/09/1993 | 24/09/1993 | 12/10/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/1993 | 30/06/1993 | 28/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/1992 | 28/02/1993 | 09/07/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/05/1988 | 31/12/1991 | 12/05/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 28/03/1986 | 27/08/1986 | 09/01/1987 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent) | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="checkbox"/> |

Pour en savoir plus, et pour plus de détails, consultez en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.gensiques.gouv.fr>

Préfecture : Marseille - Bouches-du-Rhône
Commune : Aix-en-Provence

Adresse de l'immeuble :
Résidence Les Facultés, bât. D - 33, avenue de l'Europe
Parcelle(s) : C00036
13090 Aix-en-Provence
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Monsieur Andre PAGGIOLU-CICCARELLI

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

| | Oui | Non |
|--|--------------------------|--------------------------|
| L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/08/2012
 - > Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/08/2012
- Seul mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Cabinet Maxime NARSATY en date du 02/05/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13001-06 en date du 31/08/2021 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 27/08/2012. Zone faiblement à moyennement exposée (B2)
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 30/03/2021.
À ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° IAL-13001-06 du 31 août 2021
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/08/2012
 - Cartographie réglementaire du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 02/03/2020
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2021-08-31-00016

arrete_IAL_13001_06



Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône

Arrêté n° IAL-13001-06
modifiant l'arrêté IAL-13001-05 du 3 juillet 2020
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune
d'Aix-en-Provence

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R.125-27, et R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-13001-05 du 3 juillet 2020 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune d'Aix-en-Provence ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 mars 2021 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels majeurs relatif aux risques d'incendie de forêt sur la commune d'Aix-en-Provence ;

VU l'arrêté préfectoral n° 13-2021-06-10-01 du 10 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe D'Issemlo, Directeur Départemental interministériel des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'acte relatif à l'information des acquéreurs et des locataires ;

VU l'arrêté n°13-2021-06-14-014 du 14 juin 2021 du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône ;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône;

16, rue Antoine Zattara - 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 20 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

ARRÊTE

Article premier : le document d'information communal (DCI) de la commune d'Aix-en-Provence annexé à l'arrêté du 18 janvier 2013 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

Article 2 : Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'Aix-en-Provence, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie d'Aix-en-Provence, en direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département à l'adresse suivante : <https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-information-Acquereur-Locataire>.

Article 3 : Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune d'Aix-en-Provence et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

Article 4 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le sous-préfet d'arrondissement d'Aix-en-Provence, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune d'Aix-en-Provence sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 31 août 2021

Pour le Préfet et par délégation,
l'adjoint au chef de service urbanisme et
risques
chef du pôle risques

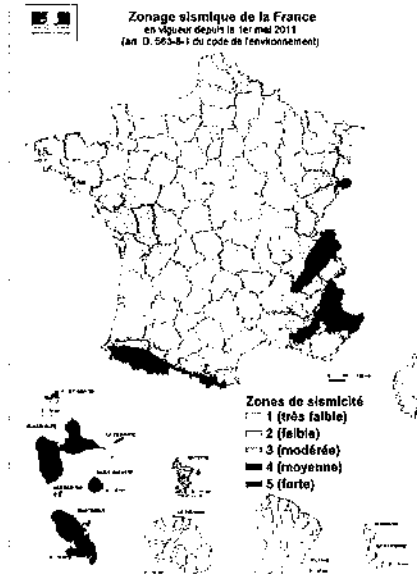
SIGNÉ

Julien Langumier

16, rue Antoine Zattara - 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Le zonage sismique sur ma commune






Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

| Pour les bâtiments neufs | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------------------------|---|-----------------|------------|---------------------------|------------------------|---|
| I |  | Aucune exigence | | | | |
| II |  | Aucune exigence | | Règles CPMI-EC8 Zones 3/4 | Règles CPMI-EC8 Zone 5 | |
| |  | Aucune exigence | | Eurocode 8 | | |
| III |  | Aucune exigence | Eurocode 8 | | | |
| IV |  | Aucune exigence | Eurocode 8 | | | |

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

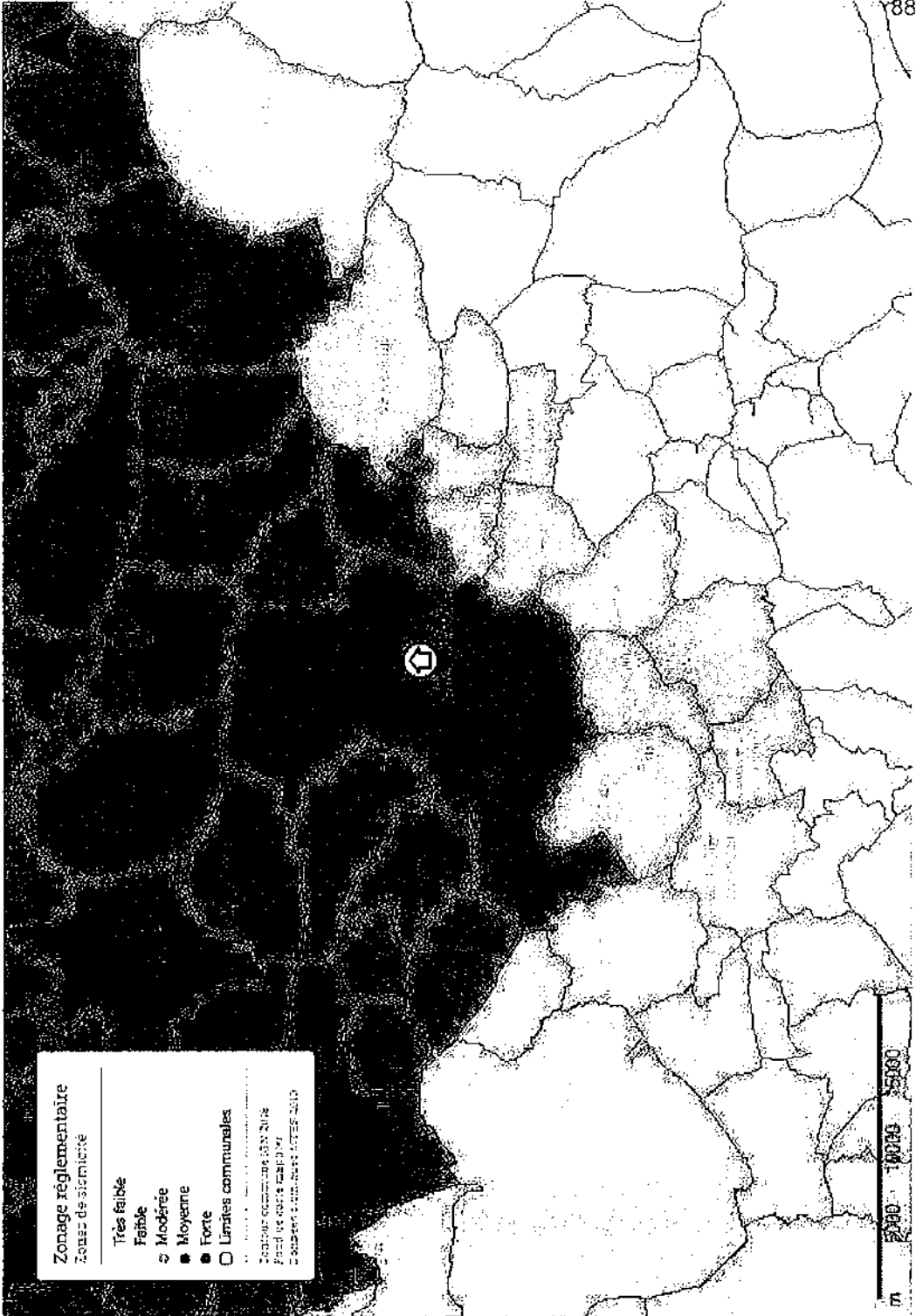
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Zonage réglementaire
Zones de signifier

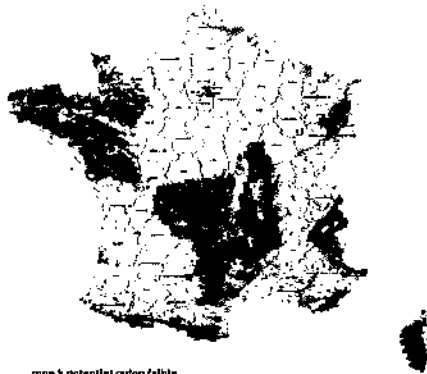
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales

Commune de Saint-Denis
Plan de zonage réglementaire
Échelle 1:5000



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel radon faible
- zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments
- zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre International de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites Internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
 - ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.
- Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier : 8712MNL
Date de la recherche : 02/05/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble : Résidence Les Facultés, bdl. D 33, avenue de l'Europe
code postal ou Insee : 13090
commune : AIX EN PROVENCE

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB
révisé approuvé date oui non

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
oui non
oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB
révisé approuvé date oui non

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ zone B¹ zone C³ zone D⁴
forte forte modéré

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 60). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1809 quaterdecies A du code général des Impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque la bâtisse se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

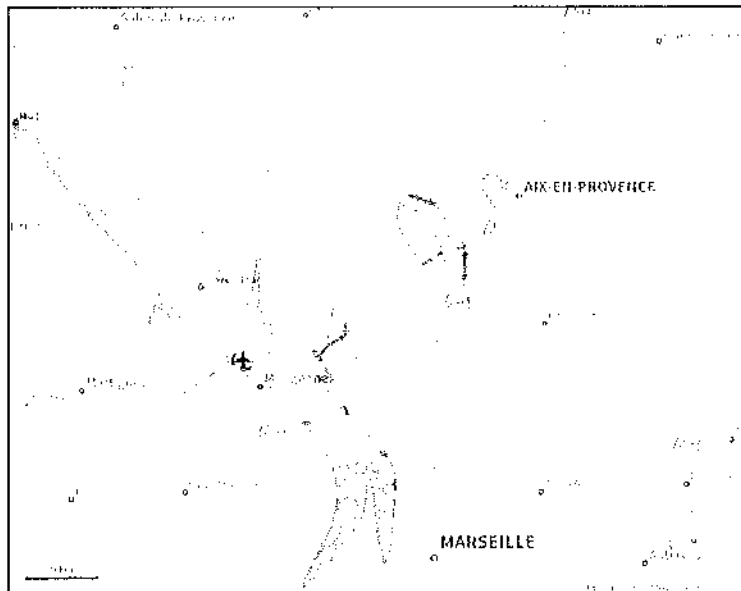
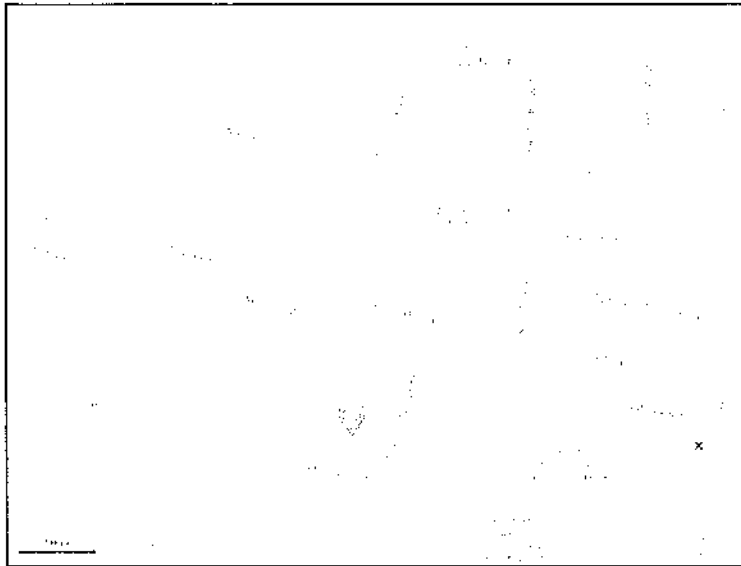
Monsieur André PAGGIOLI -
CICCARELLI

AIX EN PROVENCE / 02/05/2024

Information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>



| Exposition aux nuisances sonores aériennes | | | | |
|--|--------------------|------|--------------|------------------|
| A la commune | | | A l'immeuble | |
| Exposition aux risques | Plan de prévention | Etat | Exposé | Travaux réalisés |
| Néant | - | - | - | - |



COUR D'APPEL DE BASTIA
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AJACCIO
SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS

N° du dossier : N° RG 21/00226 - N° Portails DBXH-W-B7I-C6ML
N° de Minute : 24/11

JUGEMENT DU 29 Mars 2024

Après débat à l'audience publique tenue le 21 Mars 2024, sous la Présidence de Madame MUNZER, Vice-Présidente, juge du Contentieux et de la Protection assisté de Monsieur COLONNA F.F. de, greffier, l'affaire a été mise en délibéré.

Ce jour, la décision suivante a été rendue, par mise à disposition au greffe

greffier du délibéré : Pascal Donnadien

ENTRÉ

DEMANDEUR(S)

Monsieur ANDRE PAGGIOLU-CICCARELLI
né le 12 Décembre 1982 à PORTO VECCHIO (20137), demeurant Les terrasses de
mazetta n°3 - Rue du maréchal Juin - 20137 PORTO VECCHIO
Monsieur ERIC VERRRECCHIA, demeurant RESIDENCE LA NATIVITE BAT-
D 47 BIS A BLD CARNOT - 13100 AIX EN PROVENCE
Rep/assistant : Me Lise TRUPHEME, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE
substitué par la SCP MORELLI MAUREL et ASSOCIES avocats au barreau
d'AJACCIO

D'UNE PART,

ET :

DEFENDEUR (S)

Société SIP AIX EN PROVENCE SUD, demeurant 3 allée estienne d'orves CS
50443 - 13098 AIX EN PROVENCE CEDEX 2 non comparant
Société TOTAL DIRECT ENERGIE POLE SOLIDARITE, demeurant 2 B rue
louis armand CS 51518 - 75725 PARIS CEDEX 15 non comparant
Société CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL, demeurant CHEZ CM-CMC
SERVICE SURENDETTEMENT CS 80002 - 59865 LILLE CEDEX 9
Rep/assistant : Maître Sarah SENTENAC de la SCP MORELLI MAUREL ET
ASSOCIES, avocats au barreau d'AJACCIO
Société CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, demeurant CHEZ NEULLY
CONTENTIEUX - 143 RUE ANATOLE FRANCE - 92300 LEVALLOIS PERRET

non comparant

S.A. CREDIT LOGEMENT, demeurant 50 Boulevard de Sébastopol - 75155 PARIS

non comparant

Société BOUYGUES TELECOM, demeurant Service client 45 avenue du général
leclerc - 60643 CHANTILLY CEDEX non comparant

Société SOGEFINANCEMENT, demeurant 53 rue du Port - CS 90201 - 92724
NANTERRÉ non comparant

Société DIRECT ASSURANCE CHEZ IQUERA SERVICES S
SURENDETTEMENT, demeurant 186 AV DE GRAMMONT - 37917 TOURS
CEDEX 9 non comparant

Etablissement SIP AJACCIO, demeurant 6 parc Cunéo d'Ornano - BP 409 - 20195
AJACCIO CEDEX 1

Société SIP PORTO VECCHIO, demeurant IMMEUBLE LE MIRAMAR - 20538
PORTO VECCHIO non comparant

Société CANAL PLUS CANAL SAT CHEZ INTRUM JUSTITIA POLE
SURENDETTEMENT, demeurant 97 ALLEE A BORODINE - 69795 ST PRIEST
CEDEX non comparant

Etablissement public EDF CORSE, demeurant Rue Marcel Paul - 20407 BASTIA
CEDEX non comparant

Société BPCE FINANCEMENT, demeurant CHEZ NEUILLY CONTENTIEUX -
143 RUE ANATOLE FRANCE - 92300 LEVALLOIS PERRÉ

Société ORANGE CONTENTIEUX CHEZ IQUERA SERVICES SERVICE
SURENDETTEMENT, demeurant 196 AVENUE DE GRAMMONT - 37917
TOURS CEDEX 9 non comparant

Société POLE EMPLOI AUVERGNE RHONE ALPES SERVICE
CONTENTIE, demeurant DIRECTION DE LA PRODUCTION CENTRALISEE 13
RUE CREPET CS - 70402 - 69364 LYON CEDEX 07 non comparant

D'AUTRE PART,

Copies délivrées aux parties

le

Grosse délivrée le

à

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement du 28 janvier 2022, le juge chargé du surendettement au sein du tribunal judiciaire d'Ajaccio a ouvert une procédure de rétablissement personnel au profit de M. André Paggiolu-Ciccarelli et a désigné Maître Jean-Pierre Celeri en qualité de mandataire afin de procéder aux mesures de publicité destinées à recenser les créanciers et réaliser un bilan économique et social du débiteur.

L'avis du jugement d'ouverture a été publié au Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales le 4 février 2022.

Le 2 février 2023, le bilan économique et social avec l'état des créances déclarées a été déposé au greffe par le mandataire qui l'a adressé aux créanciers et au débiteur le 14 février 2018 par lettres recommandées avec avis de réception.

Par jugement du 2 mai 2023, le juge chargé du surendettement a notamment :

- arrêté les créances comme suit :

| | |
|---|----------------------------------|
| 1) Sofinancement (40297649713) : | 2041,42 euros (chirographaire) |
| 2) Sofinancement (33199832214) : | 21 866,89 euros (chirographaire) |
| 3) Sofinancement (34195981351) : | 674,74 euros (chirographaire) |
| 4) Pole Emploi (4493968Y/031) : | 8668,82 euros (chirographaire) |
| 5) Crédit Logement (DRC/SCCFRA/RTP15) : | 55 956,91 euros (hypothécaire) |
| 6) Crédit Logement (DRC/SCCFRA/RTP15) : | 63 264,93 euros (hypothécaire) |
| 7) Neuilly Contentieux (41203934721100) : | 3680,90 euros (chirographaire) |
| 8) Neuilly Contentieux (4120393472002) : | 9786,75 euros (chirographaire) |
| 9) Centre des Finances publiques.(TF) : | 1499 euros (privilège du trésor) |
| 10) Crédit Mutuel (052803) : | 19 467,65 euros (hypothécaire) |
| 11) Crédit Mutuel (052809) : | 40 850,73 euros (hypothécaire) |
| 12) Crédit Mutuel (052816) : | 15 274,87 euros (chirographaire) |
| 13) Crédit Mutuel (052819) : | 2998 euros (chirographaire) |

- ordonné la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de M. André Paggiolu-Ciccarelli,

- désigné Me Eric Verrecchia en qualité de liquidateur lequel aura pour mission, dans le délai de douze mois, de :

- ▶ vendre les biens du débiteur à l'amiable ou à défaut, organiser une vente forcée dans les conditions prévues aux code des procédures civiles d'exécution ;
- ▶ procéder à la répartition du produit des actifs et désintéresser les créanciers suivant le rang des sûretés assortissant leurs créances, dans les conditions prévues aux articles R. 742-42 et suivants du code de la consommation,

- réservé les dépens.

Par requête en date du 3 octobre 2023, Me Eric Verrecchia, représenté par Maître Truphème a demandé, sur le fondement des articles R. 742-27 et suivants du code de la consommation, faute de possibilité de parvenir à la vente amiable de l'actif du débiteur, la détermination de la mise à prix du bien, avec possibilité de baisse en cas de carence d'enchères, et la détermination des conditions essentielles de la vente ainsi que les modalités de visite.

Les parties ont été convoquées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'audience du 21 mars 2024.

A l'audience, le liquidateur, représenté par son conseil, maintient sa requête initiale.

La société Caisse Fédérale de Crédit Mutuel, comparant par son conseil, indique ne pas s'opposer à la requête.

M. André Paggiolu-Ciccarelli, présent en personne, indique être favorable à la vente forcée du bien et au prix proposé, précisant que le bien est très dégradé.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est acquis que la vente amiable de l'actif de M. André Paggiolu-Ciccarelli n'a pu intervenir dans le délai fixé initialement en raison de l'absence de toute proposition.

En conséquence, le liquidateur est bien-fondé à poursuivre la vente sur adjudication de l'immeuble sis Les Facultés, 13 avenue de l'Europe à Aix-en-Provence et cadastré sur cette commune section CO n°36.

L'article R. 742-28 du code de la consommation prévoit notamment dans cette hypothèse que "le juge des contentieux de la protection, à la demande du liquidateur, détermine la mise à prix du bien à vendre, les conditions essentielles de la vente et les modalités de visite. A la demande du liquidateur ou de l'une des parties, il peut aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité de la vente dans les conditions des articles R. 322-37 et R. 322-38 du code des procédures civiles d'exécution";

Au vu des éléments produits, notamment l'acte d'acquisition mentionnant un prix d'achat de 53 000 euros, et de l'état prévisible du bien litigieux, abandonné depuis plusieurs années, la mise à prix doit pouvoir être fixée à 53 000 euros, afin de sauvegarder à la fois les intérêts des parties en cause et l'attractivité de la vente sur adjudication, avec facultés de baisses successives à 40 000 euros, puis à 20 000 euros en cas de carence d'enchères.

Les conditions de la vente, qui seront précisées au dispositif, obéiront aux règles habituelles en matière de licitation ainsi qu'aux dispositions fixées par les titres Ier et II du livre III du code des procédures civiles d'exécution et les articles R. 742-27 et suivants du code de la consommation.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en dernier ressort,

DIT que la vente par adjudication du bien appartenant à M. André Paggiolu-Ciccarelli, sis Les Facultés, 13 avenue de l'Europe à Aix-en-Provence et cadastré sur cette commune section CO n°36, d'une superficie de 56 a et 27 ca, constitué du lot n°1045 et des 163/1000èmes des parties communes générales, interviendra dans les conditions fixées par les titres Ier et II du livre III du code des procédures civiles d'exécution, aux articles R. 322-30 à R. 322-38 du même code et aux articles R. 742-27 et suivants du code de la consommation, à l'audience habituelle du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'Aix en Provence choisie par le liquidateur dans les conditions de l'article R. 742-34 du code de la consommation sur la mise à prix de 53 000 € (CINQUANTE TROIS MILLE EUROS), avec faculté de baisses successives à 40 000 euros (QUARANTE MILLE EUROS), puis 20 000 euros (VINGT MILLE EUROS) en cas de carence d'enchères,

RAPPELLE que le présent jugement produit les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution,

DIT que le présent jugement sera publié, à la diligence du liquidateur, au service chargé de la publicité foncière,

DIT que le liquidateur commettra, sous quinzaine à compter de cette publication, tel huissier de justice territorialement compétent aux fins d'établir un procès-verbal de description du bien saisi,

DIT que le liquidateur établira ou fera établir par un avocat de son choix, dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent jugement, un cahier des conditions de vente et le déposera au greffe du juge chargé des saisies immobilières, et qu'il avisera les parties de la date d'adjudication dans les conditions de l'article R. 742-34 du code de la consommation,

CONSTATE à cet égard la constitution au profit de Me Eric Verrecchia, liquidateur, de Maître Lise Truphème, avocat associé de la Searlu Truphème au barreau d'Aix en Provence et **RAPPELLE** que cette constitution emporte élection de domicile en son cabinet,

DIT que la vente sur adjudication sera annoncée, à la diligence du liquidateur, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution,

DIT que le liquidateur ou tout huissier territorialement compétent et requis par lui, organisera les visites éventuelles en accord avec le débiteur et en les regroupant afin d'en réduire le nombre,

RAPPELLE que les frais et dépens avancés au cours de la procédure par le liquidateur seront récupérés sur le produit de la vente dans les conditions prévues à l'article R. 742-42 du code de la consommation,

DIT que le présent jugement sera notifié aux parties par les soins du greffe et qu'une copie en sera adressée au liquidateur par lettre simple.

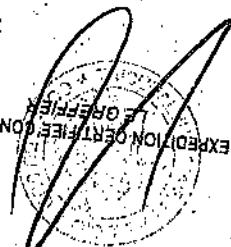
Le Greffier



Le Juge



EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
LE GREFFIER





Alexis COULOT - Lise TRUPIÈME - Violaine CRIZÉ

MAIRIE D'AIX-EN-PROVENCE
Service de l'Urbanisme
Place de l'Hôtel de ville
13100 Aix-en-Provence

Aix-en-Provence, le 1^{er} juillet 2024

N/Réf. : 23/523- VERRECCHIA / PAGGIOLU

Chère Madame,
 Cher Monsieur,

A la requête de mon client :

Maître Eric VERRECCHIA, mandataire judiciaire, liquidateur à la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de **Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI**, demeurant et domicilié en cette qualité à AIX EN PROVENCE (13100) Résidence la Nativité Bâtiment D, 47 Bis A Boulevard Carnot.

je poursuis la vente aux enchères publiques sur liquidation judiciaire personnelle des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune d'Aix-en-Provence dans un ensemble immobilier dénommé Les Facultés, 13 Avenue de l'Europe cadastré section CO n°36 pour une superficie de 56 a et 27 ca, du lot suivant :

- Le lot n°1045 consistant en un studio au 5^{ème} étage du Bâtiment D portant le numéro 562 sur le plan, donnant au Sud et composé d'un hall, une pièce, une kitchenette, une salle de bains avec WC et placard, et les 163/1000èmes des parties communes générales ;

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 8 octobre 1970 volume 3288 n°1

Modificatif publié le 2 décembre 1971 volume 227 n°20

Modificatif publié le 15 janvier 1973 volume 706 n°12

appartenant à

Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI

Né le 12 décembre 1982 à PORTO-VECCHIO (2A), célibataire non lié par un pacte civil de solidarité

CTC AVOCATS

Siège : 5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE
 Bureau de Marseille : Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE
 Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55

contact@ctcavocats.fr

www.ctcavocats.fr

Demeurant et domicilié Les Terrasses de Mazetta – 3 rue Maréchal Juin 20137
PORTO-VECCHIO

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au **droit de préemption urbain de la Commune**, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

1. - sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R. 32-8 et suivants du Code de la santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

2. - sont, ou non, situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous me préciserez, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L. 133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

3. –Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si les lots bénéficient de la conformité.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Lise TRUPHEME
Saisie.immobiliere@ctcavocats.fr



Alain COULOT - Lise TRUPIÈRE - Violaine CREZZE

NEXITY
10 Cours Mirabeau
13100 Aix-en-Provence

Lettre Recommandée AR

Aix-en-Provence, le 17 mai 2024

N/Réf. : 23/523 - VERRECCHIA / PAGGIOLU
V/Réf. : syndic ensemble immobilier dénommé Les Facultés, cadastré commune d'Aix-en-Provence section CO n°36, lot n°1045

Chère Madame,
Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de mon client :

Maître Eric VERRECCHIA, mandataire judiciaire, liquidateur à la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de **Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI**, demeurant et domicilié en cette qualité à AIX EN PROVENCE (13100) Résidence la Nativité Bâtiment D, 47 Bis A Boulevard Carnot.

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur liquidation judiciaire des droits immobiliers suivants :

Sur la commune d'Aix-en-Provence dans un ensemble immobilier dénommé Les Facultés, 13 Avenue de l'Europe cadastré section CO n°36 pour une superficie de 56 a et 27 ca, du lot suivant :

- Le lot n°1045 consistant en un studio au 5^{ème} étage du Bâtiment D portant le numéro 562 sur le plan, donnant au Sud et composé d'un hall, une pièce, une kitchenette, une salle de bains avec WC et placard, et les 163/1000èmes des parties communes générales ;

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 8 octobre 1970 volume 3288 n°1

Modificatif publié le 2 décembre 1971 volume 227 n°20

Modificatif publié le 15 janvier 1973 volume 706 n°12

Appartenant à :

Monsieur André PAGGIOLU-CICCARELLI

CTC AVOCATS
5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE
Château Saint-Hemi - 123 rue Rabelais - 13016 MARSEILLE
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55
contact@ctcavocats.fr
www.ctcavocats.fr

Né le 12 décembre 1982 à PORTO-VECCHIO (2A), célibataire non lié par un pacte civil de solidarité
 Demeurant et domicilié Les Terrasses de Mazetta – 3 rue Maréchal Juin 20137 PORTO-VECCHIO

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie de m'adresser en vertu de l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;*
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;*
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;*

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;*
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;*
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;*

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, (rappel : syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Egalement, je vous remercie de bien vouloir m'adresser une copie des états descriptifs de division et règlement de copropriété ainsi que des éventuels modificatifs.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse ainsi que des documents y annexés seront insérés au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Lise TRUPHEME
saisie.immobiliere@etcavocats.fr

PJ. : Questionnaire à remplir et à me retourner.

QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

* pour l'année précédente, soit :

* pour l'année encore antérieure soit :

B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

* pour l'année encore antérieure, soit:

C - POUR CHAQUE LOT : montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

D - POUR CHAQUE LOT : Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

E - POUR CHAQUE LOT : l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs:

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

F - POUR CHAQUE LOT : lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot:

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

TBR - TOMBAREL

URBANISME REGLEMENTAIRE

- NRU -

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état



TBR

TOMBAREL

1977

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 1 juillet 2024

Vos références : 23/523 - VERRECCHIA / PAGGIOLU : demande de note d'urbanisme svp
Nos références : NH 1184448

COMMUNE : AIX-EN-PROVENCE
PROPRIETAIRE : VERRECCHIA
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 1, rue Augustin Fresnel
ZAC du Pôle Technologique
NOM DE L'IMMEUBLE : LES FACULTÉS
REF/CADASTRALES : SECTION CO N° 36

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

I. PLU - ZONAGE

ZONE URBAINE

SECTEUR UM

Secteur d'intensification maîtrisée ayant pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa localisation privilégiée en termes de desserte et de proximité des équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous-utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement dans la deuxième couronne du centre urbain et la première couronne des coeurs de village.

Dispositions réglementaires futures - PLUI du Pays d'Aix-en-Provence

Au regard de la planche graphique du PLUI du Pays d'Aix-en-Provence (PA) arrêté le 16 mars 2023, l'immeuble est situé dans la zone urbaine, secteur Ulm.

II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE

Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme.

Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC), concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

Immeuble non situé dans :

- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

III. PLU - EMBLEMES RÉSERVÉS

Alignement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLU.

Infrastucture(s) :

Néant en l'état graphique du PLU.

IV. PLU - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Constructibilité :

Mixité sociale

Immeuble situé dans un périmètre de mixité sociale où les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1000m² sont soumis à des dispositions particulières.

Urbanisme :

Prescription de hauteur de façade

Immeuble situé dans un périmètre de prescription de hauteur de façade où toute construction nouvelle ne pourra excéder 16 mètres au regard des documents graphiques du PLU.

La hauteur de façade est mesurée jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

Patrimoine Urbain et Naturel :

Élément paysager

Immeuble bordé par une voie présentant un alignement d'arbres (élément paysager) à préserver au titre de l'article L. 151-19* (anciennement L.123-1-5-III-2*) du Code de l'Urbanisme, au regard des documents graphiques du PLU.

Risques :

Risque inondation

Immeuble partiellement situé dans une zone inondable : secteur bleu clair au regard du plan des secteurs soumis à un risque d'inondation annexé au PLU.

Toute occupation du sol ou changement de destination sont soumis à des prescriptions particulières voire interdits selon le secteur, détaillées dans l'article 1.1 du Titre III du règlement du PLU.

Transports :

Classement Sonore des Infrastructures (CSI) - Catégorie 3

Immeuble situé dans une zone soumise au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (catégorie 3, d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie) en

application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, au regard des documents annexes du PLU.

Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) : Mouvements différentiels de terrain - Retrait gonflement des argiles

Immeuble situé dans une zone bleu clair (B2).

Elle correspond aux secteurs soumis aux aléas moyens et aux secteurs soumis aux aléas faibles, prescrivant dans le cadre de projets de construction de bâtiments (autres que les maisons individuelles) ainsi qu'à leurs extensions, la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle. Dans le cadre de constructions de maisons individuelles et de leurs extensions, à défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies dans ce PPR. Des règles et des recommandations sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Porter à Connaissance (PAC) :

PAC - Retrait Gonflement des Argiles (RGA) - forte

Immeuble situé dans la zone d'exposition forte au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argiles (RGA).

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants. Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

Autres plans de prévention :

Débordements de nappe

Immeuble situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Servitude AC1 : Protection des Monuments Historiques - 500 m - classé

Immeuble situé dans la zone de protection des abords de la bastide du Jas de Bouffan classée à l'inventaire des Monuments Historiques, donnant lieu à prescriptions particulières.

Les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF) (Articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine).

Servitude PT3 : Communications téléphoniques et télégraphiques.

Immeuble situé dans une zone de servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Cette servitude, s'appliquant aux propriétés privées, a été instituée au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication ouverts au public pour installer et exploiter des équipements du réseau (*Articles L. 45-9 à L. 48 du Code des postes et des communications électroniques*).

VII. INFORMATIONS ANNEXES

Habitat / Politique de la ville :

Permis de louer

Immeuble situé dans le périmètre de Permis de Louer.

Ce dispositif, introduit par la Loi ALUR, nécessite une **autorisation préalable de mise en location** des logements privés, inscrite dans la lutte contre l'habitat indigne. Le permis de louer garantit aux locataires et futurs locataires que leur logement respecte des normes sanitaires et de sécurité.

Il apporte cette garantie aux propriétaires et vient certifier leur démarche de mise en location.

Quartier Prioritaire (QP) de la Politique de la Ville

Immeuble situé dans le Quartier Prioritaire (QP) "Encagnane" de la Politique de la Ville relatif à la *loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 28 Décembre 2023*, (dont les modalités de détermination sont détaillées dans le *décret n° 2023-1314 du 28 Décembre 2023*).

Les quartiers prioritaires désignent des territoires étant les cibles prioritaires de la politique de la ville. Ils sont définis en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. Des mécanismes d'exonérations s'appliquent à l'intérieur de ces périmètres.

Convention de Rénovation Urbaine (Zone ANRU) - 300 à 500 m

Immeuble partiellement situé dans le périmètre de 300 à 500 mètres d'un quartier faisant l'objet d'une Convention de Rénovation Urbaine (Zone ANRU), prévue à l'article 10 de la *loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*.

Conclue entre l'ANRU, les porteurs de projet et les maîtres d'oeuvre, cette convention permet de structurer des partenariats avec les acteurs nationaux et locaux pour mettre en commun les stratégies et les moyens mobilisés en faveur du renouvellement des quartiers de la Politique de la ville. L'objectif principal de cette convention est d'adapter les moyens aux besoins des territoires : des mécanismes d'exonérations s'appliquent à l'intérieur et autour de ces périmètres.

Projets :

Projet de rénovation du quartier Encagnane

Immeuble situé dans le périmètre de rénovation du quartier d'Encagnane, permettant de réhabiliter et de désenclaver le quartier par la création d'un parc urbain et l'amélioration de la

circulation et du stationnement.

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Mérule :

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérule dans le département.

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 2 – teneur faible en uranium au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert du radon vers les bâtiments et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Taxes :

Taxe Forfaitaire : Aucune délibération à ce jour.

Taxe d'Aménagement (TA) : 4,55 % (Part communale 3 % et Part Départementale 1,55 %)

Redevance archéologique : 0,40 %

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La Commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, rupture de barrage, séisme, transport de marchandises dangereuses.

Porter à Connaissance :

Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.

Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements) approuvé le 17 Mai 2001.

PPRn relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, sécheresse) approuvé le 27 Juin 2012.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

TRI "Aix-en-Provence - Salon de Provence", par débordements des cours d'eau de l'Arc, la Touloubre, la Torse, la Luyne, la Jouine et le Grand-Vallat arrêté le 1er août 2014.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°4 (sismicité moyenne) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

Convention de réhabilitation de l'agglomération aixoise :

La commune est dotée d'une convention concernant la concession de revitalisation de l'agglomération aixoise (délibération n°2015-611 du 15 décembre 2015) dont l'objectif est d'affirmer les valeurs patrimoniales, sociales et économiques de l'agglomération aixoise de façon globale.

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

Habitat :

Mise en place d'un permis de végétaliser.

Document(s) d'urbanisme :

Commune située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Aix approuvé par AP du 17 décembre 2015,

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'AIX-EN-PROVENCE (13) :


- approuvé le 23 Juillet 2015,
- révision allégée approuvée le 24 octobre 2019,
- modifié le 12 décembre 2019,
- partiellement annulé le 16 mars 2021,
- mis à jour le 15 septembre 2021, le 12 juin 2023 et le 17 mai 2024.

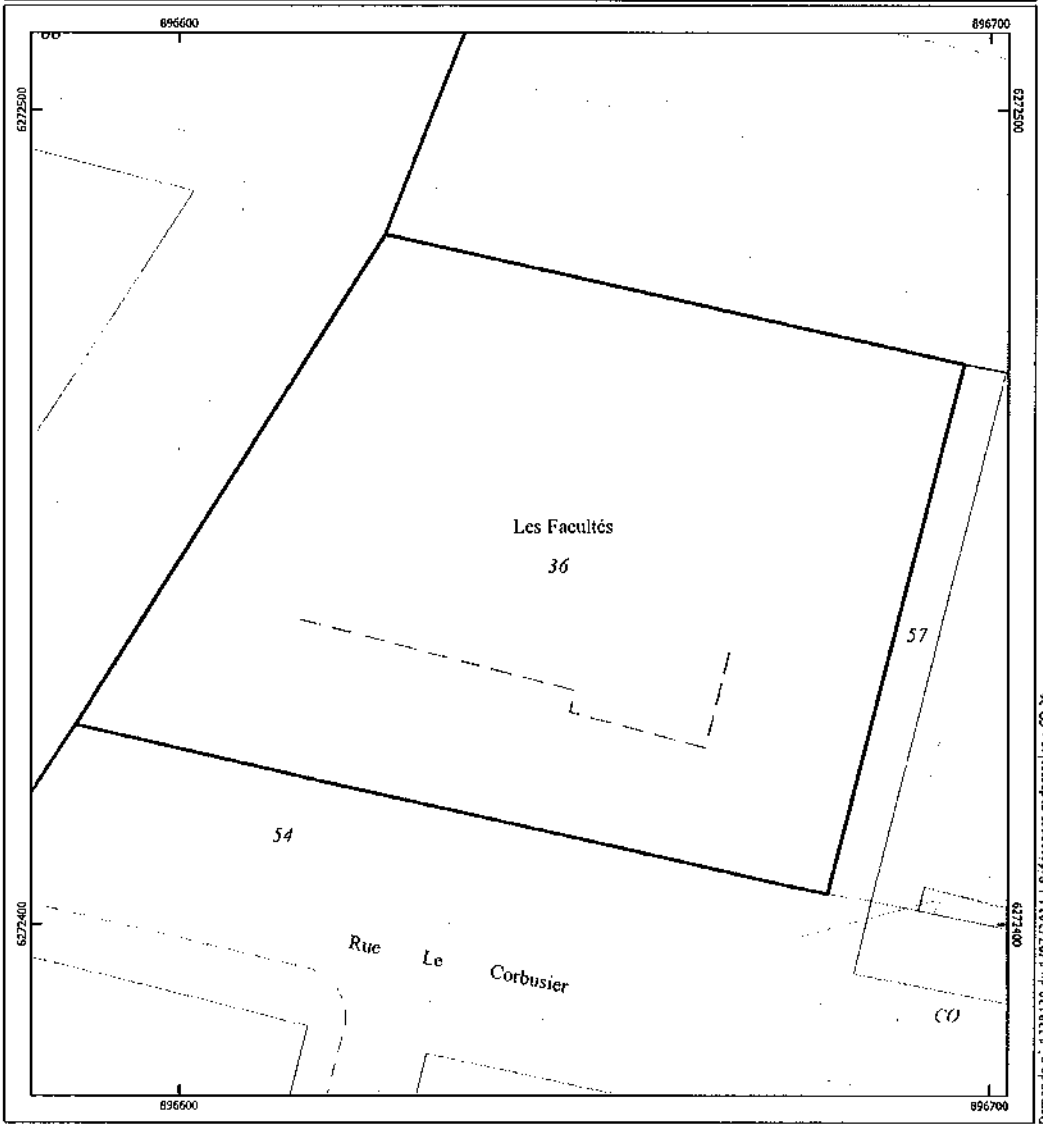
TBR - TOMBAREL



Nos références : NH 1184448

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration

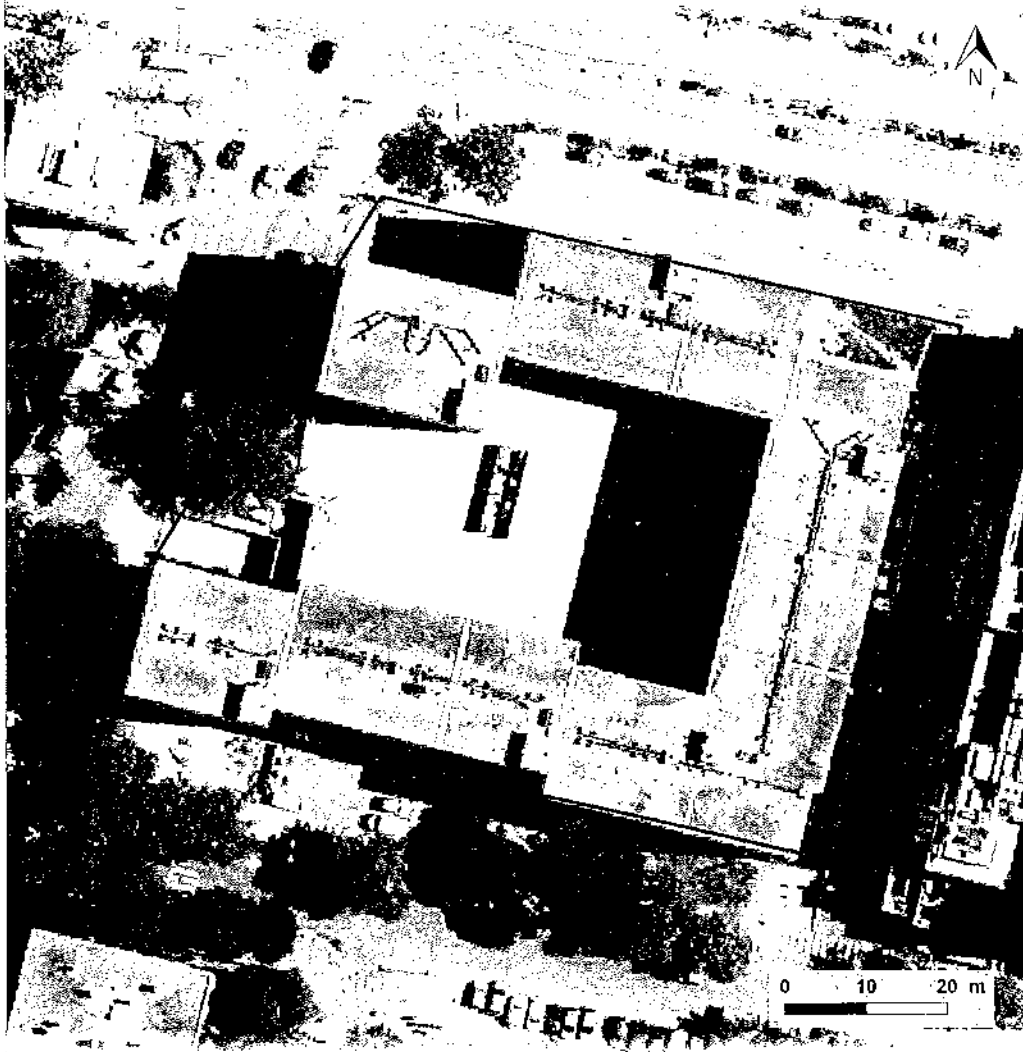
| | | |
|--|--|---|
| Département : BOUCHES DU RHONE (13) Commune : AUX EN PROVENCE | DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL ----- | Le plan visualisé sur cet extrait a été produit à partir des données en Open Data mises à disposition par l'administration publique Etalab. Le plan peut également être produit directement sur le site internet : http://www.cadastre.gouv.fr/ |
| Section : CO Echelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 01/07/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93 L93 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics | Cet extrait de plan vous est délivré par : TBR - Tombarel  | |



Demande n° 1128 120 du 1/07/2024 | Références cadastrales : CO 36



VUE AÉRIENNE DU BIEN



Immeuble à l'étude

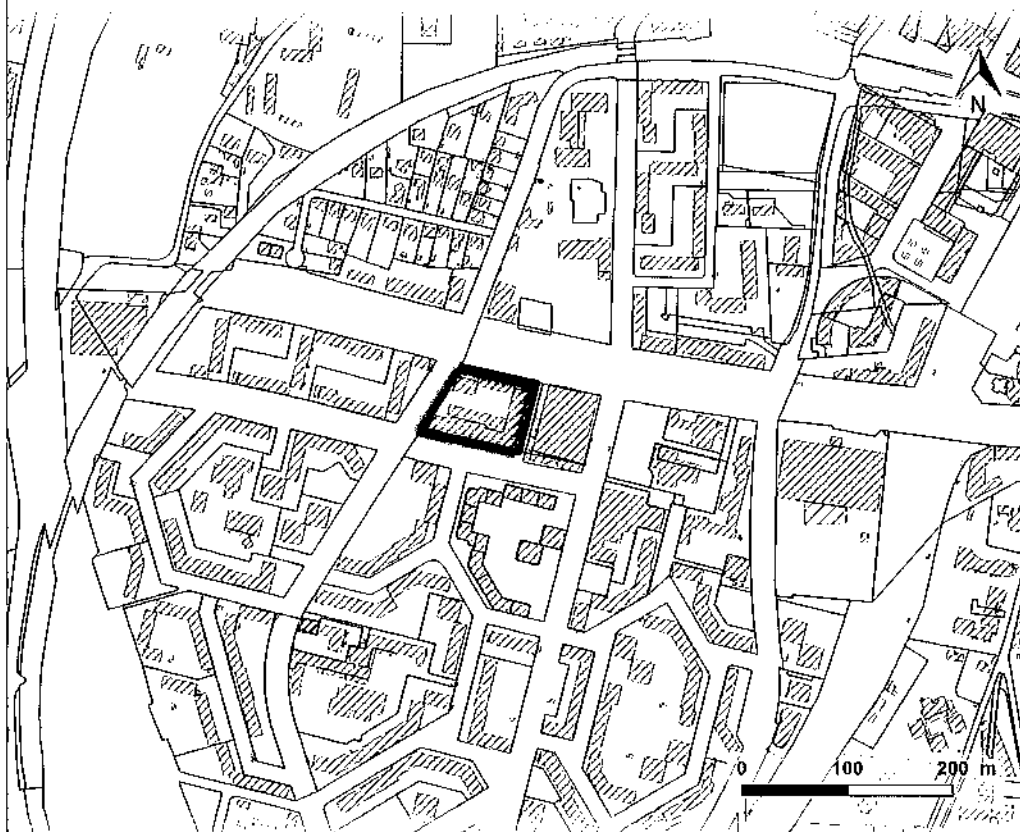
Avertissement : Décalage du parcelaire à grande échelle. L'axe de la superposition du parcelaire cadastraux sur une orthophotographie, au décalage peut apparaître à grande échelle en raison de l'effet de parallaxe, mais pas des perspectives ou altitudes différentes. La correspondance parfaite entre les données n'est pas garantie. Exercez une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.


Source : IGN | Année de prise de vue aérienne : 2022 | Date de ces données : 11/01/2024





PERIMETRE D'APPLICATION DU PERMIS DE LOUER


AIX EN PROVENCE




 Périmètre du Permis de louer

 Immeuble à l'étude

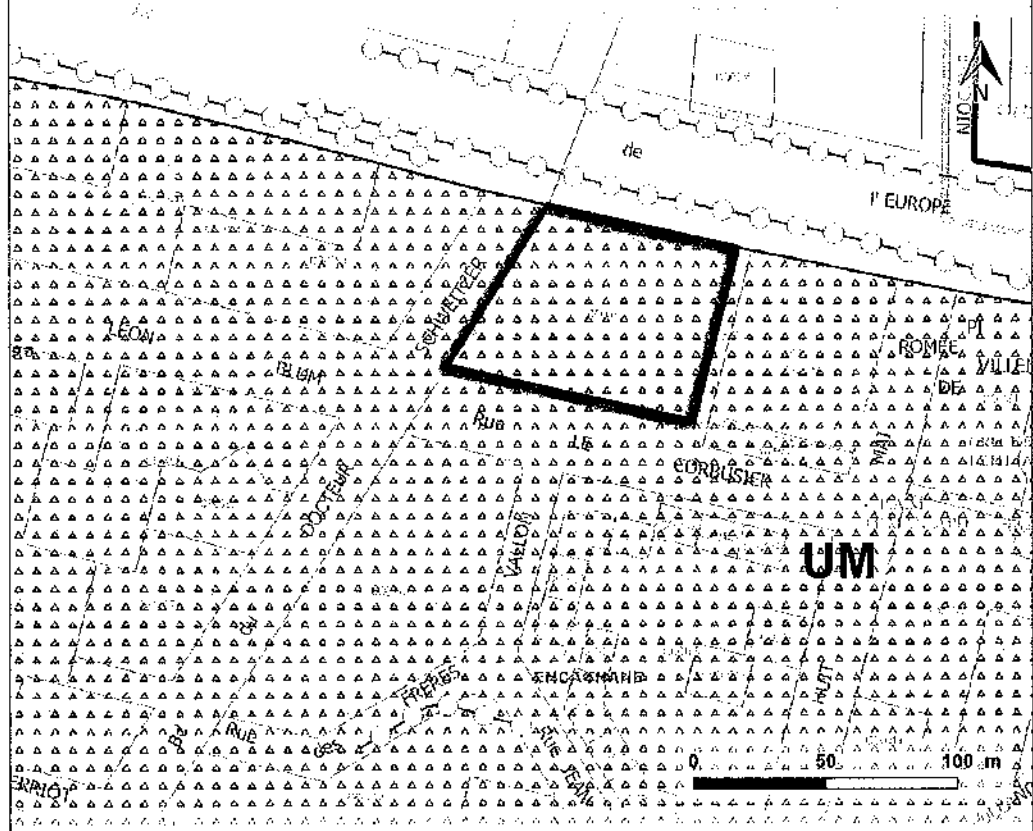
 Bâti dur

 Bâti léger

 Parcelles



EXTRAIT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU P.L.U.
AIX EN PROVENCE



- Zonage PLU**
- UR-Me - Zone d'intensification locale et apaisée
 - UR - Zone d'intensification mixte
 - UD-Me - Zone d'intensification dense
 - UR - Zone urbaine de rayonnement
 - UC - Zone urbaine de campagne
 - UMe - Zone de plan de masse
 - UE, UEa, Me, UEc, UEf, UEfL, UEf, UEt - Zones urbaines à dominante d'activités
 - IAU, IAU-DG, IAU-VG - Zones à urbaniser
 - ZOU - Zone à urbaniser d'avenir
 - UZD - Zone urbaine à développer
 - A, A1, A2, A3 - Zone agricole
 - Ap - Zone agricole d'enjeu paysager
 - N - Zone naturelle
 - Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5, Ns6 - Secteur naturel

- Patrimoine bâti**
- ★ Elément patrimonial Bas-relief
 - ★ Elément patrimonial Peinture
 - Elément patrimonial Ligneaire
 - ▭ Elément patrimonial Escalier à vis
 - ▭ Elément patrimonial Sequence Urbaine
 - ⊙ Bâtiment classé au titre d'un changement de destination - Patrimoine bâti
 - ★ Bâtiment classé au titre d'un changement de destination - Monument Historique
 - Localisation de l'alignement
 - Localisation de voirie
 - ▨ Localisation des équipements publics
- Largeur de gabarit**
- 10 m
 - 15 m
 - 16 m
 - 19 m
 - 22 m
 - 25 m
- Largeur d'implantation**
- limite d'implantation
 - ▭ limite d'implantation type a
 - ▭ limite d'implantation type b

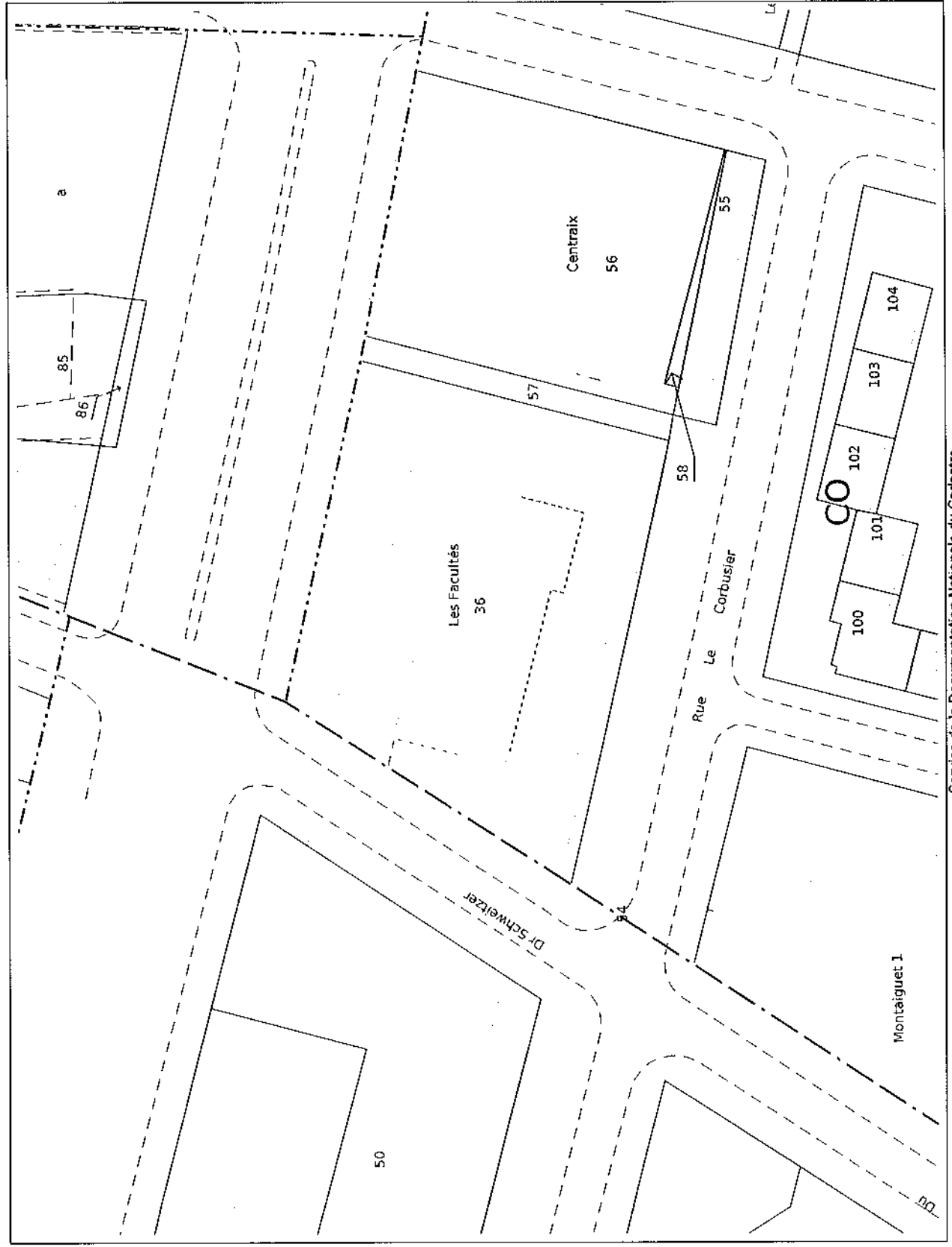
- ▭ Structure d'attente de projet
- ▭ Planche OAP
- ▭ Pictogramme de hauteur
- ▭ Emplacement assésé
- ▭ Marge de recul
- ▭ Zone d'implantation
- Servitude de passage préétablie
- ▭ Ane de composition
- ▭ Espace Bâtiment Classé à conserver ou à créer
- ▭ Elément paysager "toiture verte"
- Elément paysager "alignement d'arbres"
- ▭ Elément paysager "haie"
- ▭ Plantation à créer
- ▭ Terrain à cultiver
- ▭ Immeuble à étudier

Source : PLU approuvé le 23 juillet 2015 dont modification simplifiée n° 2 approuvée le 20 octobre 2024, et mis à jour le 17 mai 2024.

ANNÉE DE MAF 2023 DÉPARTEMENT COM 041 MOULIN PROVINCIAL VITES IM RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ NUMÉRO COMMUNAL 01116
 Propriétaire MURZIN SAGHOLVANDRE
 LES TERRASSES DE MAZET 15A 63 RUE DU MARÉCHAL SOY 1037 FURCUEUX C010

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | IDENTIFICATION DU LOCAL | | | | | | | | | | EVALUATION DU LOCAL | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----|-------------------------|---|----|--------------------|------|------|-----|-----|------|-----------|---------------------|----|----|----|------|-----|-------|------|-----|-----|--------|----------|-----|----|------|----|
| AN | SEC | PLAN | C | N° | ADRESSE | CODE | STAT | ENT | ANV | N° | PORTIC | SPINSH | E | H | AF | NAT | CAT | RECOE | COLL | NAT | AN | AN | FRACTION | % | TS | COEF | RC |
| 13 | 01 | 34 | | | 1037 LE C'CHREMIER | 103 | D | 01 | 05 | 1000 | 000000000 | C | II | AF | 6 | 1000 | | | END | EST | USD | RC/USD | END | COE | P | 1000 | |
| REV | IMP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | EVALUATION | | | | | | | | | | LIGNE FONCIER | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|------------|----|---------|--------------------|------|-----|-----|----|--------|-----------|---------------|----|----|-----|------|--------|------|-----|-----|-----|----------|-----|-----|------|------|
| AN | SECTION | PLAN | N° | ADRESSE | CODE | STAT | ENT | ANV | N° | PORTIC | SPINSH | E | H | AF | NAT | CAT | REVENU | COLL | NAT | AN | AN | FRACTION | % | TS | COEF | RC |
| 13 | 01 | 34 | | | 1037 LE C'CHREMIER | 103 | D | 01 | 05 | 1000 | 000000000 | C | II | AF | 6 | 1000 | | | END | EST | USD | RC/USD | END | COE | P | 1000 |
| REV | IMP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
 SIRET 16000001400011

Ainsi fait et dressé par Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat postulant près le Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, y demeurant, 5 Boulevard du Roi René, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites, ledit cahier des conditions de vente et ses annexes, le tout comportant 119 pages.

A Aix-en-Provence,
Le 18 juillet 2024

CTC AVOCATS
5 Boulevard du Roi René
13100 AIX EN PROVENCE

Lise TRUPHEME

